BỘ XÂY DỰNG **-------**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: 84/BXD-QLN *V/v: hướng dẫn thực hiện Nghị định 153/2007/NĐ-CP và Thông tư 13/2008/TT-BXD.*	*Hà Nội, ngày 25 tháng 9 năm 2008*

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh .

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 5181/SKHĐT-ĐKKD ngày 8/9/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị 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 bất động sản (viết tắt là Nghị định 153/2007/NĐ-CP) và Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 153/2007/NĐ-CP (viết tắt là Thông tư 13).

Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1/ Tại khoản1.2 Phần I Thông tư 13 quy định:“ Đối với doanh nghiệp đang hoạt động có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập về mức vốn hiện có thuộc sở hữu của doanh nghiệp đó được ghi trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm đăng ký hoặc năm trước liền kề năm đăng ký) đảm bảo lớn hơn hoặc bằng mức vốn pháp định theo quy định tại Nghị định 153/2007/NĐ-CP (6 tỷ đồng)”.

Như vậy, khi làm thủ tục bổ sung đăng ký kinh doanh, trong hồ sơ nộp cho Sở Kế hoạch & Đầu tư cần có thêm báo cáo tài chính và văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập về mức vốn hiện có thuộc sở hữu của doanh nghiệp đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 6 tỷ đồng.

2/ Theo quy định hiện hành: vốn pháp định đối với doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản là một điều kiện bắt buộc và được quy định là 6 tỷ đồng. Đây là mức vốn tối thiểu phải có cho hoạt động kinh doanh bất động sản. Do vậy, trường hợp doanh nghiệp có mức vốn điều lệ cao hơn 6 tỷ đồng và đã được thể hiện trong báo cáo tài chính (đã được kiểm toán) của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất với thời điểm xin bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản là hợp lệ để cấp đăng ký kinh doanh.

3/ Tại điểm 1.1.2 khoản 1.1 Phần I Thông tư 13 quy định: “Trường hợp số vốn được góp bằng tiền thì 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 đăng ký kinh doanh.”

Như vậy, đối với doanh nghiệp thành lập mới khi làm thủ tục đăng ký kinh doanh, ngoài biên bản góp vốn thì trường hợp góp vốn bằng tiền phải có văn bản xác nhận của ngân hàng về số tiền ký quỹ của các thành viên cam kết góp vốn, số tiền này tối thiểu phải bằng 6 tỷ đồng mới đủ điều kiện đăng ký kinh doanh bất động sản. Số tiền còn lại sẽ được góp theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

4/ Đối với các doanh nghiệp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp (chuyển từ công ty TNHH sang công ty cổ phần hoặc ngược lại), thì việc đăng ký kinh doanh thực hiện theo quy

định của Luật Doanh nghiệp. Nếu trong các ngành nghề đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh bất động sản, thì phải thực hiện việc xác nhận vốn pháp định như quy định tại Phần I Thông tư 13 hướng dẫn trình tự, thủ tục xác nhận vốn pháp định trong kinh doanh bất động sản.

5/ Tại Khoản 1 Điều 24 Nghị định 153/2008/NĐ - CP quy định: "1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp chứng nhận đăng ký kinh doanh về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì được tiếp tục kinh doanh, không phải làm thủ tục đăng ký lại..." Tại Tiết 1.3 Mục 1 phần I Thông tư 13 quy định: "Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải duy trì mức vốn điều lệ không thấp hơn mức vốn pháp định (kể cả doanh nghiệp đã được cấp đăng ký kinh doanh bất động sản trước ngày Nghị định 153/2007/NĐ-CP có hiệu lực)."

Như vậy, đối với những doanh nghiệp đã được cấp đăng ký kinh doanh bất động sản trước ngày Nghị định 153/2007/NĐ-CP có hiệu lực, phải làm thủ tục tăng vốn điều lệ để đủ điều kiện kinh doanh bất động sản (duy trì mức vốn điều lệ không thấp hơn mức vốn pháp định), nhưng không phải làm thủ tục xác nhận vốn pháp định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 153/2007/NĐ-CP và Thông tư số 13. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị Quý Sở phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để phối hợp nghiên cứu giải quyết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VP, QLN (2).

TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nguyễn Mạnh Hà