TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ HÀ NỘI

**TRUNG TÂM ĐÀO TẠO TRỰC TUYẾN**



**BÁO CÁO THỰC TẬP TỐT NGHIỆP**

Đề tài 11: Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về tổ chức quản lý công ty cổ phần tại CÔNG TY CP TMDV BĐS TRƯỜNG XUÂN

|  |  |
| --- | --- |
| Giảng viên hướng dẫn: | ThS. Nguyễn Thị Phan Mai |
| Sinh viên thực hiện: | Nguyễn Thành Nam |
| Ngày sinh: | 11/10/1997 |
| Lớp: | EHCT513 |
| Ngành đào tạo: | Luật kinh tế |
| Địa điểm học: | Trung cấp kinh tế đối ngoại |
| Thời gian thực tập: | Từ 21/11/2022 đến 20/1/2023 |
| Mã course học: | EL47.051 |

**Hà Nội, 2023**

**Lời cảm ơn**

Tôi xin được gửi lời cảm ơn trân thành tới:

* Giảng viên hướng dẫn\_ThS. Nguyễn Thị Phan Mai, cùng các thầy cô tại Khoa luật, Đại học mở Hà Nội đã trang bị kiến thức và hướng dẫn tôi hoàn thành báo cá này
* Lãnh đạo, cán bộ, nhân viên Công ty CPTMDV BĐS Trường Xuân đã tạo cơ hội và giúp đỡ cho tôi trong suốt quá trình thực tập tại Công ty.
* Cảm ơn các anh, chị lớp Luật kinh tế EHCT513 đã đồng hành cùng tôi suốt những năm tháng qua.

**Sinh viên**

**Nguyễn Thành Nam**

MỤC LỤC

[MỤC LỤC 2](#_Toc122522024)

[DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT 4](#_Toc122522025)

[DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 4](#_Toc122522026)

[PHẦN I: MỞ ĐẦU 6](#_Toc122522027)

[1. Tính cấp thiết của đề tài 6](#_Toc122522028)

[2. Kết cấu của báo cáo thực tập nghề 7](#_Toc122522029)

[3. Thu thập thông tin 7](#_Toc122522030)

[3.1. Thời gian thu thập thông tin 7](#_Toc122522031)

[3.2. Phương pháp thu thập thông tin 7](#_Toc122522032)

[3.3. Nguồn thu thập thông tin 8](#_Toc122522033)

[PHẦN II: NỘI DUNG 9](#_Toc122522034)

[1. Tổng quan về Công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân 9](#_Toc122522035)

[1.1. Thông tin chung về Công ty 9](#_Toc122522036)

[1.2. Cơ cấu tổ chức công ty 9](#_Toc122522037)

[1.3. Hoạt động kinh doanh 11](#_Toc122522038)

[2. Quy định pháp luật về công ty cổ phần trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. 11](#_Toc122522039)

[2.1. Tổng quan về Công ty cổ phần 11](#_Toc122522040)

[2.2. Thủ tục thành lập công ty cổ phần 13](#_Toc122522041)

[2.3. Điều kiện doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản 15](#_Toc122522042)

[3. Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về tổ chức quản lý công ty cổ phần tại Công ty CPTMDV BĐS Trường Xuân và kết quả 19](#_Toc122522043)

[3.1. Thực hiện quy định về thành lập, tổ chức hoạt động 19](#_Toc122522044)

[3.2. Kết quả thực hiện quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh, nghĩa vụ của doanh nghiệp trong ngành nghề kinh doanh 19](#_Toc122522045)

[3.3. Kết quả thực hiện quy định pháp luật về lao động, tiền lương 20](#_Toc122522046)

[3.4. Kết quả thực hiện quy định pháp luật về công tác kế toán, nghĩa vụ thuế 21](#_Toc122522047)

[3.5. Thực hiện quy định khác 22](#_Toc122522048)

[4. Những tồn tại, hạn chế 22](#_Toc122522049)

[4.1. Những tồn tại hạn chế tại Công ty 22](#_Toc122522050)

[4.2. Những khó khăn, vướng mắc trong quy định của pháp luật về Công ty Cổ phần và Kinh doanh lĩnh vực Bất động sản 23](#_Toc122522051)

[5. Kiến nghị và đề xuất 23](#_Toc122522052)

[5.1. Kiến nghị với công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân 23](#_Toc122522053)

[5.2. Kiến nghị và đề xuất trong việc hoàn thiện quy định pháp luật về công ty cổ phần nói chung và công ty cổ phần kinh doanh bất động sản nói riêng. 23](#_Toc122522054)

[PHẦN III: KẾT LUẬN 25](#_Toc122522055)

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Số TT | Từ viết tắt | Viết đầy đủ |
|  | CTCP | Công ty cổ phần |
|  | TNHH | Trách nhiệm hữu hạn |
|  | TMDV | Thương mại dịch vụ |
|  | BĐS | Bất động sản |
|  | HĐTV | Hội đồng thành viên |
|  | HĐQT | Hội đồng quản trị |
|  | GĐ/PGĐ | Giám đốc/Phó giám đốc |

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

**Tài liệu tham khảo từ văn bản luật và sách**

1. Viện Kinh tế Thế giới. Công ty cổ phần? Các nước phát triển – Qúa trình thành lập, tổ chức quản lý, Nxb. KHXH, 1991.
2. Đoàn văn Trường. Thành lập, tổ chức và điều hành hoạt động công ty cổ phần, Nxb. KHKT, HN 1996
3. Bộ luật dân sự 2015
4. Luật doanh nghiệp 2020
5. Luật đầu tư 2020
6. Luật kinh doanh bất động sản 2014
7. Luật nhà ở 2014
8. Luật đất đai 2013
9. Nghị định 01/2021/NĐ-CP về đăng ký doanh nghiệp
10. Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của luật kinh doanh bất động sản
11. Thông tư 127/2015/TT-BTC cấp mã số doanh nghiệp thành lập mới và phân công cơ quan quản lý thuế đối với doanh nghiệp.
12. Thông tư 01/2021/TT-BKHĐT hướng dẫn về đăng ký doanh nghiệp

**Tài liệu, thông tin công ty cung cấp:**

1. Giấy đăng ký kinh doanh
2. Điều lệ công ty
3. Nội quy lao động, các nội quy, quy định, quyết định… của công ty
4. Hồ sơ phòng cháy chữa cháy
5. Báo cáo tài chính quý II, III năm 2022
6. Báo cáo kết quả kinh doanh: các tháng từ tháng 3 đến tháng 11 năm 2022

…

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Công ty cổ phần là một dạng pháp nhân có trách nhiệm hữu hạn, được thành lập và tồn tại độc lập đối với những chủ thể sở hữu nó. Vốn của công ty được chia nhỏ thành những phần bằng nhau gọi là cổ phần và được phát hành huy động vốn tham gia của các nhà đầu tư. Công ty cổ phần (CTCP) xuất hiện đầu tiên trên thế giới là công ty Đông Ấn (East India Company) của Anh (1600-1874), nó được thành lập ngày 31/10/1860 bởi một nhóm có 218 người, và được cấp phép độc quyền kinh doanh trong vòng 15 năm. CTCP ra đời sau các loại công ty đối nhân nhưng là hình thức đầu tiên của loại hình công ty đối vốn. Khác với sự ra đời của hình thức công ty TNHH – là sản phẩm của các nhà lập pháp xuất phát từ nhu cầu của thực tiễn kinh doanh, CTCP được hình thành trong hoạt động kinh doanh và do nhu cầu của các nhà kinh doanh rồi sau đó mới được pháp luật thừa nhận và được hoàn thiện thành một chế định pháp lý.

Ở Việt Nam, cho đến khi Luật Doanh nghiệp tư nhân và Luật công ty được ban hành năm 1990, hình thức CTCP mới chính thức được quy định cụ thể. Tuy nhiên, thực tế áp dụng pháp luật lại gặp rất nhiều khó khăn và gây ra nhiều rào cản về mặt thủ tục hành chính đối với doanh nghiệp. Sau tiến trình hơn 30 năm, nhiều văn bản pháp luật khác nhau đã được ban hành nhằm điều chỉnh hoạt động của các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực khác nhau, phù hợp với cơ chế thị trường và xu hướng hội nhập trên thế giới. Và hiện nay, hoạt động của các doanh nghiệp này phải tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật đầu tư 2020 có nhiều điểm mới tiến bộ, với việc sửa đổi những quy định đối với CTCP về vấn đề tổ chức và quản lý. Qua đó, những quy định mới này đã làm cho môi trường kinh doanh ở nước ta ngày càng đa dạng và phong phú, thu hút nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước vào Việt Nam đầu tư kinh doanh. Mặt khác, do đặc thù riêng của các ngành nghề kinh doanh, hoạt động của các doanh nghiệp này còn phải tuân thủ theo quy định của các luật chuyên ngành.

Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Đây là lĩnh vực kinh doanh đặc thù, có điều kiện, quy định tại Luật kinh doanh bất động sản 2014 và các văn bản luật khác có liên quan. Với quy mô lớn và đòi hỏi nguồn nhân lực, vốn dồi dào và dài hạn, các công ty kinh doanh trong lĩnh vực này thường phù hợp với loại hình công ty Cổ phần.

Như vậy, để có cái nhìn cụ thể về việc thực hiện các quy định pháp luật đối với CTCP, tôi đã lựa chọn đề tài thực tập nghề là “Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về tổ chức quản lý công ty cổ phần tại Công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân”. Trong phạm vi nghiên cứu và thời gian thực hiện báo cáo thực tập này, tôi đã nghiên cứu một số vấn đề nhất định phát sinh thực tế tại Công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân theo quy định pháp luật về CTCP. Qua việc thực tập tại Công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân, tôi mong muốn có được những đánh giá về mặt thực tiễn để từ đó đưa ra những kiến nghị phù hợp nhằm hoàn thiện quy định pháp luật đối với loại hình CTCP nói chung và hoàn thiện việc thực hiện quy định pháp luật tại Công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân.

2. Kết cấu của báo cáo thực tập nghề

Báo cáo thực tập nghề gồm 03 phần:

- Phần mở đầu: Tính cấp thiết của đề tài (lý do chọn đề tài); kết cấu của báo cáo thực tập nghề.

- Phần nội dung: Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về tổ chức quản lý công ty.

- Phần kiến nghị và kết luận

3. Thu thập thông tin

3.1. Thời gian thu thập thông tin

Thời gian thu thập thông tin: từ ngày 21/11/2022 đến ngày 21/12/2022.

3.2. Phương pháp thu thập thông tin

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: thu thập thông tin, tổng hợp và phân tích thông tin để đưa ra đánh giá trên cơ sở nghiên cứu các báo cáo tổng kết, báo cáo tài chính và các tài liệu có liên quan.

- Phương pháp thống kê: tập hợp thông tin qua các năm.

- Phương pháp so sánh: tập hợp thông tin thực tiễn hoạt động của công, thực hiện đối chiếu, so sánh với quy định của pháp luật để đưa ra nhận định.

3.3. Nguồn thu thập thông tin

\* Văn bản quy phạm pháp luật

Các Bộ luật, Luật, Nghị định, Thông tư quy định về thành lập, tổ chức hoạt động doanh nghiệp; về điều kiện ngành nghề kinh doanh, về lao động, tiền lương; kế toán…

\* Công ty

- Văn bản công ty:

- Báo cáo: Báo cáo kinh doanh, tài chính tháng, quý

PHẦN II: NỘI DUNG

**THỰC TIỄN THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ TỔ CHỨC QUẢN LÝ CÔNG TY CỔ PHẦN TẠI CÔNG TY CP TMDV BĐS TRƯỜNG XUÂN**

1. Tổng quan về Công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân
   1. Thông tin chung về Công ty

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ công ty, công ty thuộc loại hình công ty cổ phần ngoài nhà nước và có các thông tin chi tiết sau:

* Tên công ty bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG XUÂN
* Tên quốc tế: TRUONG XUAN REAL ESTATE SERVICE TRADING JOINT STOCK COMPANY
* Tên viết tắt: BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG XUÂN
* Mã số thuế: 0109935234
* Địa chỉ: Số nhà 21 đường Cầu Cốc, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
* Vốn điều lệ: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng)
* Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
* Tổng số cổ phần: 300.000
* Người đại diện: LỤC VĂN XUÂN
* Điện thoại: 0904894999
* Ngày hoạt động: 18/03/2022
* Quản lý bởi: Cục Thuế Thành phố Hà Nội
* Loại hình DN: Công ty cổ phần ngoài nhà nước
* Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810).
  1. Cơ cấu tổ chức công ty

Công ty Cổ phần TMDV BĐS Trường Xuân có cơ cấu tổ chức theo sơ đồ dưới đây:

Sơ đồ 1. Sơ đồ tổ chức bộ máy công ty

Tại công ty:

+ 01 Chủ tịch HĐTV, HĐQT, Giám đốc điều hành (GĐĐH): Do một người kiêm nhiệm, điều hành và quản lý công ty.

+ 04 phó giám đốc (PGĐ) đảm nhiệm quản lý theo phạm vi phân công của Giám đốc: 02 PGĐ phụ trách khối kinh doanh, 01 PGĐ phụ trách khối BO, 01 PGĐ phụ trách khối HCNS và pháp chế.

+ 01 Kiểm soát nội bộ do các thành viên hội đồng thành viên bổ nhiệm.

+ Đứng đầu mỗi phòng, ban là Trưởng phòng, ban chuyên môn.

* 1. Hoạt động kinh doanh
* Doanh thu chính: môi giới, tư vấn mua bán, thuê bất động sản nhà ở chung cư, mặt bằng kinh doanh tại khu đô thị Vinhomes Smart City.
* Doanh thu khác: không có.

1. Quy định pháp luật về công ty cổ phần trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2.1. Tổng quan về Công ty cổ phần

Theo khoản 1 Điều 111 Luật Doanh nghiệp 2020, công ty cổ phần là loại hình doanh nghiệp, trong đó:

- Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần

- Cổ đông là cá nhân hoặc tổ chức sẽ sở hữu cổ phần. Tối thiểu phải có 03 cổ đông và không hạn chế số lượng tối đa. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp

- Lợi nhuận mà cổ đông nhận được từ việc sở hữu cổ phần là cổ tức

- Công ty cổ phần có thể huy động vốn bằng cách phát hành cổ phiếu

- Công ty cổ phần có đầy đủ các yếu tố để được coi là có tư cách pháp nhân theo Điều 74 Bộ Luật Dân sự 2015. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, công ty chính thức có tư cách pháp nhân.

**Về cổ đông của công ty**

Cổ đông là người sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần, chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài chính khác trong phạm vi số vốn đã góp. Công ty phải có tối thiểu Công ty cổ phần có 03 loại cổ đông, bao gồm:

- Cổ đông sáng lập: Cổ đông sáng lập phải sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần.

- Cổ đông phổ thông: Cổ đông phổ thông là người sở hữu cổ phần phổ thông.

- Cổ đông ưu đãi: Người sở hữu cổ phần ưu đãi là cổ đông ưu đãi.

Có thể thấy, cổ đông sáng lập cũng chính là cổ đông phổ thông. 03 cổ đông sáng lập và không hạn chế số lượng cổ đông tối đa.

Về vốn điều lệ và khả năng huy động vốn của công ty

Vốn điều lệ được chia thành các phần bằng nhau gọi là cổ phần, việc mua cổ phần là chính là cách để góp vốn vào công ty cổ phần;

Công ty cổ phần có khả năng huy động vốn linh hoạt. Giống như các loại hình công ty khác, công ty cổ phần có thể huy động vốn từ các khoản vay tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước. Ngoài ra công ty cp có thể huy động vốn bằng cách phát hành cổ phiếu, trái phiếu, cụ thể:

+ Cổ phiếu là chứng chỉ do CTCP phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của công ty đó. Việc phát hành cổ phiếu là một điểm mạnh mà công ty trách nhiệm hữu hạn không có được.

+ Công ty cổ phần có quyền phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi và các loại trái phiếu khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

**Về cơ cấu tổ chức của công ty**

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020, công ty cổ phần có thể được tổ chức dưới 02 mô hình sau:

|  |  |
| --- | --- |
| **Mô hình 1** | **Mô hình 2** |
| - Đại hội đồng cổ đông;  - Hội đồng quản trị;  - Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. | - Đại hội đồng cổ đông;  - Hội đồng quản trị;  - Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. |
| Lưu ý: Trường hợp công ty có dưới 11 cổ đông và các cổ đông là tổ chức sở hữu dưới 50% tổng số cổ phần của công ty thì không bắt b uộc phải có Ban kiểm soát | Lưu ý: Trường ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị |

**Về Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị**

Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị là hai cơ quan đặc trưng và bắt buộc phải có trong công ty cổ phần, cụ thể:

- Đại hội đồng cổ đông: Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng có thể họp bất thường.

- Hội đồng quản trị: Là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ công ty, trừ các quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị HĐQT có từ 03 đến 11 thành viên, chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên.

Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị là hai cơ quan chính điều hành hoạt động của công ty cổ phần. Giữa hai cơ quan này có sự liên kết và kiểm soát nhau, không có ai có quyền lực cao hơn ai.

2.2. Thủ tục thành lập công ty cổ phần

**Chuẩn bị hồ sơ**

Căn cứ Điều 23 Nghị định 01/2021/NĐ-CP, hồ sơ thành lập công ty cổ phần bao gồm:

- Giấy đề nghị đăng ký doanh nghiệp theo [Phụ lục I-4 Thông tư 01/2021/TT-BKHĐT](https://luatvietnam.vn/doanh-nghiep/thong-tu-01-2021-tt-bkhdt-huong-dan-dang-ky-doanh-nghiep-200074-d1.html)

- Điều lệ công ty.

- Danh sách cổ đông sáng lập và danh sách cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài đối với công ty cổ phần.

- Bản sao các giấy tờ sau đây:

+ Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp;

+ Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với thành viên công ty, cổ đông sáng lập, cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân; Giấy tờ pháp lý của tổ chức đối với thành viên, cổ đông sáng lập, cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài là tổ chức; Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với người đại diện theo ủy quyền của thành viên, cổ đông sáng lập, cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài là tổ chức và văn bản cử người đại diện theo ủy quyền.

+ Đối với thành viên, cổ đông là tổ chức nước ngoài thì bản sao giấy tờ pháp lý của tổ chức phải được hợp pháp hóa lãnh sự;

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với trường hợp doanh nghiệp được thành lập hoặc tham gia thành lập bởi nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**Nơi nộp hồ sơ**

Có 02 cách thức để nộp hồ sơ, cụ thể:

Cách 1: Nộp hồ sơ trực tiếp tại Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư nơi doanh nghiệp đặt trụ sở chính.

Cách 2: Đăng ký qua mạng tại Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp ([https://dangkykinhdoanh.gov.vn](https://dangkykinhdoanh.gov.vn/)) bằng chữ ký số công cộng hoặc sử dụng tài khoản đăng ký kinh doanh. (Đối với Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ bắt buộc phải nộp qua mạng)

**Thời gian giải quyết**

03 (ba) ngày làm việc, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

**Phí, lệ phí cần nộp**

- 50.000 đồng/lần đối với hồ sơ nộp trực tiếp tại Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (theo Thông tư [47/2019/TT-BTC](http://luatvietnam.vn/thue/thong-tu-47-2019-tt-btc-muc-thu-quan-ly-va-su-dung-le-phi-dang-ky-doanh-nghiep-176080-d1.html)).

- Miễn lệ phí đối với hồ sơ đăng ký qua mạng điện tử.

2.3. Điều kiện doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản

**Điều kiện kinh doanh bất động sản:**

Điều 4, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản:

*1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện sau đây:*

a) Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp);

b) Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật), thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có), thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Đối với các thông tin đã công khai quy định tại điểm này mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi;

c) Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.

*2. Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản* theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định tại khoản này được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 5, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này bao gồm:

- Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

**Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản:**

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

- Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

**Điều kiện kinh doanh dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản:**

* Có ít nhất 02 người chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
* Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động;

Kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản: Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2.4. Quy định về cấp mã doanh nghiệp và cơ quan quản lý thuế

Theo điểm a, b khoản 2 Điều 3 [Thông tư 127/2015/TT-BTC cấp mã số doanh nghiệp thành lập mới và phân công cơ quan thuế quản lý](https://luatminhkhue.vn/thong-tu-127-2015-tt-btc-cap-ma-so-doanh-nghiep-thanh-lap-moi-va-phan-cong-co-quan-thue-quan-ly.aspx" \t "_blank) quy định các doanh nghiệp mà Cục thuế quản lý như sau:

a) Cục Thuế trực tiếp quản lý đối với các doanh nghiệp:

a.1) Doanh nghiệp nhà nước.

Riêng doanh nghiệp có phần vốn góp của nhà nước, Cục Thuế căn cứ tình hình thực tế tại địa phương và quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để đề xuất phân công cơ quan thuế quản lý đối với doanh nghiệp;

a.2) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Doanh nghiệp dự án BOT, BTO, BT do nhà đầu tư thành lập để thiết kế, xây dựng, vận hành, quản lý công trình dự án và để thực hiện dự án khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

a.3) Doanh nghiệp hạch toán toàn ngành, doanh nghiệp hoạt động trên nhiều địa bàn (như thủy điện, bưu chính, viễn thông, xây dựng cơ bản...); doanh nghiệp có quy mô kinh doanh lớn; doanh nghiệp có số thu ngân sách được phân bố cho nhiều địa bàn cấp tỉnh hoặc nhiều địa bàn cấp huyện trên cùng tỉnh, thành phố được thụ hưởng theo quy định của pháp luật;

a.4) Doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh thuộc ngành, nghề kinh doanh đặc thù, có tính chất pháp lý phức tạp như: hoạt động tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, chứng khoán, kinh doanh bất động sản, kế toán, kiểm toán, hoạt động pháp luật, khai khoáng. Cục Thuế căn cứ tình hình thực tế tại địa phương và các nguyên tắc phân công quản lý thuế nêu tại khoản 1 Điều này để đề xuất phân công cơ quan thuế quản lý đối với doanh nghiệp;

b) Chi cục Thuế trực tiếp quản lý các doanh nghiệp còn lại có địa điểm hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn cấp huyện.

1. Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về tổ chức quản lý công ty cổ phần tại Công ty CPTMDV BĐS Trường Xuân và kết quả

Từ khi thành lập cho đến nay, Công ty Cổ phần TMDV BĐS Trường Xuân luôn ý thức được việc thực hiện quy định pháp luật về công ty cổ phần, quy định pháp luật về ngành nghề kinh doanh, về lao động, về kế toán… Trong quá trình hoạt động kinh doanh, công ty đã thực hiện tốt các quy định pháp luật trên một số mặt hoạt động như sau:

3.1. Thực hiện quy định về thành lập, tổ chức hoạt động

- Thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ về đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, công khai thông tin về hoạt động, báo cáo và các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của thông tin đã kê khai trong hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và các báo cáo; trường hợp phát hiện thông tin đã kê khai hoặc báo cáo thiếu chính xác, chưa đầy đủ công ty đã kịp thời sửa đổi, bổ sung các thông tin đó.

- Số cổ đông sáng lập là 05 người, với vốn điều lệ 3.000.0000.000 đồng quy định tại điều lệ công ty. Người đại diện theo pháp luật công ty là ông Lục Văn Xuân có thẩm quyền quyết định đối với tất cả hoạt động kinh doanh , quản lý công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của trước Hội đồng quản trị.

- Thực hiện các quy định của pháp luật về đăng kí cơ quan quản lý thuế tại Cục thuế Thành phố Hà Nội.

3.2. Kết quả thực hiện quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh, nghĩa vụ của doanh nghiệp trong ngành nghề kinh doanh

Đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Danh nghiệp 2020, Luật đầu tư 2020, Luật kinh doanh bất động sản 2014 đảm bảo duy trì đủ điều kiện kinh doanh trong suốt quá trình hoạt động:

- Ông Lục Văn Xuân (Chủ tịch HĐQT) và bà Nguyễn Khánh Hà (cổ đông) có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

- Trụ sở giao dịch có diện tích sử dụng trên 50 m2

3.3. Kết quả thực hiện quy định pháp luật về lao động, tiền lương

- Tuyển dụng, bố trí, điều hành lao động phù hợp với nhu cầu của công ty; có chế độ khen thưởng, xử lý vi phạm kỷ luật lao động.

- Thực hiện ký kết hợp đồng lao động theo đúng quy định của pháp luật về hợp đồng lao động.

- Bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng khác của người lao động theo quy định của pháp luật về lao động; không phân biệt, đối xử, xúc phạm danh dự, nhân phẩm của người lao động trong công ty; không sử dụng lao động cưỡng bức và lao động trẻ em; hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tham gia đào tạo, nâng cao trình độ, kỹ năng nghề; thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế và bảo hiểm khác cho người lao động theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng thang lương, bảng lương, định mức lao động làm cơ sở để tuyển dụng, sử dụng lao động, thỏa thuận mức lương ghi trong hợp đồng lao động, trả lương, thưởng cho người lao động trực tiếp, đầy đủ, đúng hạn theo đúng quy định của pháp luật về lao động, tiền lương.

- Đảm bảo thời giờ làm việc, làm thêm giờ, thời giờ nghỉ ngơi, nghỉ hằng tuần, nghỉ lễ, nghỉ việc riêng theo đúng quy định.

- Công tác an toàn, vệ sinh lao động được đảm bảo.

- Nghĩa vụ đối với lao động nữ được thực hiện theo đúng quy định như đảm bảo thực hiện bình đẳng giới trong tuyển dụng, đào tạo, thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi, thời gian nghỉ thai sản, tiền lương và các chế độ khác.

Thang bảng lương áp dụng từ ngày 01/08/2022 của Công ty như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HỆ THỐNG THANG LƯƠNG, BẢNG LƯƠNG** | | | | | | | |
| **Áp dụng mức lương tối thiểu: 4.680.000 đồng** | | | | | | | |
|  |  |  |  |  | *Đơn vị tính: Việt Nam đồng* | | |
| **NHÓM CHỨC DANH,  VỊ TRÍ CÔNG VIỆC** | **Bậc Lương** | | | | | | |
| **I** | **II** | **III** | **IV** | **V** | **VI** | **VII** |
| **1. Giám đốc** | | | | | | | |
| Mức Lương | 8,000,000 | 8,400,000 | 8,820,000 | 9,261,000 | 9,724,050 | 10,210,253 | 10,720,765 |
| **2. Phó Giám đốc; Kế Toán Trưởng** | | | | | | | |
| Mức Lương | 7,000,000 | 7,350,000 | 7,717,500 | 8,103,375 | 8,508,544 | 8,933,971 | 9,380,669 |
| **3. Trưởng phòng kinh doanh; HCNS:** | | | | | | | |
| Mức Lương | 6,000,000 | 6,300,000 | 6,615,000 | 6,945,750 | 7,293,038 | 7,657,689 | 8,040,574 |
| **4. Nhân viên kế toán; NVkinh doanh; NV kỹ thuật; NV Văn phòng:** | | | | | | | |
| Mức Lương | 5,100,000 | 5,355,000 | 5,622,750 | 5,903,888 | 6,199,082 | 6,509,036 | 6,834,488 |

3.4. Kết quả thực hiện quy định pháp luật về công tác kế toán, nghĩa vụ thuế

- Tổ chức bộ máy kế toán, bố trí người làm kế toán, tổ chức và chỉ đạo thực hiện công tác kế toán trong công ty theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức công tác kế toán thực hiện theo đúng quy định về yêu cầu kế toán như (i) phản ánh đầy đủ nghiệp vụ kinh tế, tài chính phát sinh vào chứng từ kế toán, sổ kế toán và báo cáo tài chính; (ii) phản ánh kịp thời, đúng thời gian quy định thông tin, số liệu kế toán; (iii) phản ánh rõ ràng, dễ hiểu và chính xác thông tin, số liệu kế toán; (iv) phản ánh trung thực, khách quan hiện trạng, bản chất sự việc, nội dung và giá trị của nghiệp vụ kinh tế, tài chính; (v) thông tin, số liệu kế toán được phản ánh liên tục từ khi phát sinh đến khi kết thúc hoạt động kinh tế, tài chính, từ khi thành lập đến nay; số liệu kế toán kỳ này kế tiếp số liệu kế toán của kỳ trước; (vi) phân loại, sắp xếp thông tin, số liệu kế toán theo trình tự, có hệ thống và có thể so sánh, kiểm chứng được.

- Lập và nộp báo cáo tài chính trung thực, chính xác, đúng thời hạn theo quy định của pháp luật về kế toán, thống kê bao gồm các loại báo cáo sau: (i) Báo cáo tình hình tài chính; (ii) Báo cáo kết quả hoạt động; (iii) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; (iv) Thuyết minh báo cáo tài chính; (v) Báo cáo khác theo quy định của pháp luật.

- Bảo quản, lưu trữ tài liệu kế toán theo đúng quy định như (i) tài liệu kế toán phải được công ty bảo quản đầy đủ, an toàn trong quá trình sử dụng và lưu trữ; (ii) tài liệu kế toán được đưa vào lưu trữ theo đúng thời hạn quy định.

- Kê khai thuế, nộp thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo đúng quy định. Kết quả hoạt động kinh doanh qua quý II và quý III của năm 2022 và việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế vào NSNN như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chỉ tiêu** | **Quý 2** | **Quý 3** |
| 1 | Doanh thu | 1,768,732,932 | 1,832,169,579 |
| 2 | Chi phí | 1,439,921,627 | 1,560,561,100 |
| 3 | LN trước thuế | 328,811,305 | 271,608,479 |
| 4 | Thuế TNDN 20% | 65,762,261 | 54,321,696 |
| 5 | LN ròng | 263,049,044 | 217,286,783 |

3.5. Thực hiện quy định khác

- Tuân thủ quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, phòng cháy chữa cháy, bình đẳng giới, bảo vệ tài nguyên môi trường, bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh.

- Thực hiện nghĩa vụ về đạo đức kinh doanh để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và người tiêu dùng.

4. Những tồn tại, hạn chế

4.1. Những tồn tại hạn chế tại Công ty

- Công ty luôn quan tâm đến yếu tố chất lượng nhưng chưa có những tiêu chuẩn cụ thể để đánh giá chất lượng.

- Quy mô hoạt động của công ty còn nhỏ để đáp ứng mọi nhu cầu của khách và năng lực cạnh tranh công ty khác.

- Định hướng chiến lược kinh doanh, phân tích hoạt động kinh doanh và công tác Marketing, nghiên cứu thị trường của công ty nhìn chung còn yếu.

- Chưa khắc phục được yếu tố ổn định nguồn nhân lực.

4.2. Những khó khăn, vướng mắc trong quy định của pháp luật về Công ty Cổ phần và Kinh doanh lĩnh vực Bất động sản

- Theo quy định Luật doanh nghiệp 2020, số lượng cổ đông có thể rất lớn, việc quản lý, điều hành công ty tương đối phức tạp đặc biệt trong trường hợp xuất hiện những nhóm cổ đông đối lập về lợi ích;

- Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản chịu sự chi phối của nhiều văn bản quy phạm pháp luật: Luật đầu tư, Luật kinh doanh Bất động sản, Luật nhà ở… về cả chủ thể kinh doanh, điều kiện kinh doanh… dẫn đến dễ xảy ra tình trạng thiếu nhất quán trong các văn bản pháp luật.

5. Kiến nghị và đề xuất

5.1. Kiến nghị với công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân

- Công ty cần có những tiêu chuẩn cụ thể để chuẩn hóa các quy trình làm việc trong công ty. Việc áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế ISO là một gợi ý cho công ty.

- Công ty cần tăng vốn điều lệ, mở rộng quy mô hoạt động để tăng sự uy tín và năng lực cạnh tranh.

- Công ty cần có định hướng chiến lược kinh doanh, phân tích hoạt động kinh doanh, đẩy mạnh công tác marketing, nghiên cứu thị trường để nâng cao hiệu quả hoạt động. Công ty cần đặc biệt chú trọng đến công tác tiếp thị, đầu tư nhiều trí tuệ, tài chính để tạo ra sự khác biệt trong kinh doanh dịch vụ bất động sản.

5.2. Kiến nghị và đề xuất trong việc hoàn thiện quy định pháp luật về công ty cổ phần nói chung và công ty cổ phần kinh doanh bất động sản nói riêng.

- Cần có quy định pháp luật hướng dẫn cụ thể về việc thông báo thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với những doanh nghiệp được thành lập trước khi có Luật Doanh nghiệp 2020, Luật đầu tư 2020 và Luật kinh doanh bất động sản 2014.

- Cần có quy định pháp luật hướng dẫn cụ thể về phạm vi đại diện theo pháp luật trong điều lệ công ty cổ phần.

- Cần có hướng dẫn cụ thể, nhất quán và kịp thời trong các văn bản pháp luật.

PHẦN III: KẾT LUẬN

Trong điều kiện kinh tế thị trường, CTCP là loại hình doanh nghiệp được các quốc gia ưu tiên phát triển cho nên việc góp vốn của nhà đầu tư vào công ty này có ý nghĩa quan trọng đối với nền kinh tế. Bởi lẽ, cổ phần của CTCP biểu hiện cho sự đầu tư của cổ đông vào công ty. Và khi nhà đầu tư bỏ vốn dưới dạng thức trách nhiệm tài sản hữu hạn của CTCP cũng với mục đích nhằm bảo vệ tài sản cá nhân của nhà đầu tư trong trường hợp các quyết định kinh doanh sai lầm có thể gây các tổn thất kinh tế cho họ. Hơn nữa, CTCP là hình thức huy động vốn trên huy mô lớn hiệu quả nhất. Phát hành cổ phiếu để huy động vốn trong công chúng là ưu điểm nổi bật của CTCP đồng thời khối lượng cổ phiếu lưu hành đó phản ánh vốn điều lệ của công ty cổ phần trong nền kinh tế. Vì vậy, cần hoàn thiện các quy định về quản lý công ty cổ phần là vô cùng quan trọng đối với nhà nước về quản lý và phát triển kinh tế.

Qua quá trình nghiên cứu về thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về công ty Cổ phần tại Công ty CP TMDV BĐS Trường Xuân, ngoài những kết quả đạt được của công ty còn bộc lộ một vài hạn chế trong công tác quản lý và khó khăn trong thực hiện quy định pháp luật. Với cơ cấu tổ chức công ty phức tạp, nên việc quản lý và điều hành công ty cổ phần cũng khó khăn hơn do số lượng cổ đông rất lớn, nhiều cổ đông có thể không quen biết nhau và có thể có sự phân hóa thành các nhóm cổ đông trong công ty đối kháng nhau về lợi ích. Đối với công ty cổ phần sẽ khó khăn hơn khi đưa ra một quyết định nào đó dù là về quản lý doanh nghiệp hay kinh doanh do phải thông qua Hội Đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông… Vậy nên rất dễ bỏ qua những cơ hội kinh doanh cho doanh nghiệp. Ngoài ra, trong thời điểm kinh tế khó khăn, việc công ty kinh doanh lĩnh vực bất động sản gặp rất nhiều khó khăn trong chính sách của nhà nước về quản lý đất đai, dịch vụ tài chính – ngân hàng… thay đổi. Đây là cơ hội và cũng thách thức không chỉ với bản thân công ty và nhiều doanh nghiệp khác.