

ĐÁNH GIÁ MÔ HÌNH ĐẦU TƯ VÀ LOẠI HÌNH DOANH NGHIỆP CHO DỰ ÁN KINH DOANH KHÁCH SẠN TẠI VIỆT NAM

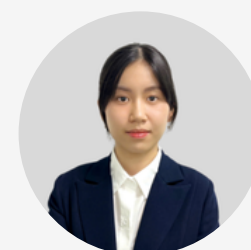
Tác giả:



Nguyễn Thị Hòa
Luật sư điều hành



Phạm Thị Hoài
Chuyên viên pháp lý
cấp cao



Lê Hoàng Bảo Ngọc
Thực tập sinh

01

**MÔ HÌNH LIÊN DOANH VỚI ĐỐI TÁC VIỆT NAM &
MÔ HÌNH THÀNH LẬP CÔNG TY 100% VỐN NƯỚC NGOÀI**



Trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn (mã CPC 64110), thị trường Việt Nam hiện **đã mở cửa hoàn toàn cho nhà đầu tư nước ngoài**. Các rào cản từ Biểu cam kết WTO trước đây (quy định trong 8 năm đầu gia nhập, việc kinh doanh phải đi kèm với đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo khách sạn) đã được bãi bỏ hoàn toàn. Hiện nay, nhà đầu tư có quyền **sở hữu tỷ lệ vốn từ 1% đến tối đa 100%** và có thể linh hoạt tham gia thị trường thông qua hai hình thức đầu tư trực tiếp hoặc gián tiếp, dựa trên cơ sở đó để thiết lập mô hình liên doanh hoặc thành lập công ty 100% vốn nước ngoài. Hai mô hình sẽ có những điểm khác biệt và nhà đầu tư cần dựa vào kế hoạch tài chính và định hướng kinh doanh để lựa chọn mô hình phù hợp.

Tiêu chí	LIÊN DOANH VỚI ĐỐI TÁC VIỆT NAM	CÔNG TY 100% VỐN NƯỚC NGOÀI
Quyền thành lập	Nhà đầu tư có thể hợp tác với đối tác Việt Nam và tự do thỏa thuận tỷ lệ vốn (ví dụ: Canada 99% - Việt Nam 1%)	Theo cam kết WTO, nhà đầu tư nước ngoài có quyền sở hữu từ 1% đến tối đa 100% vốn điều lệ, vì vậy được phép thành lập doanh nghiệp.
Trình tự thủ tục	Trình tự thủ tục được áp dụng chung cho cả 2 mô hình, cụ thể: Bước 1. Xin Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC). Bước 2. Xin Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (ERC). Bước 3. Xin các giấy phép con cơ sở lưu trú (An ninh trật tự, Phòng cháy chữa cháy, Bảo vệ môi trường, An toàn thực phẩm).	
Tài liệu	Về cơ bản hồ sơ cần chuẩn bị cho việc thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam theo 2 mô hình liên doanh hoặc 100% vốn nước ngoài là tương đồng nhau: <ul style="list-style-type: none"> • Đối với thủ tục xin lập dự án đầu tư cho mục đích được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư - IRC: Văn bản đề nghị; Tài liệu pháp lý các bên; Chứng minh tài chính; Đề xuất dự án; Giấy tờ về quyền sử dụng địa điểm... • Đối với thủ tục thành lập pháp nhân để quản lý dự án cho mục đích được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - ERC: Điều lệ; Danh sách thành viên/cổ đông; Giấy tờ pháp lý; Bản sao IRC... <i>Các giấy tờ pháp lý phải được Hợp pháp hóa lãnh sự và dịch công chứng sang tiếng Việt</i>	

Bảng 1

02

LỰA CHỌN LOẠI HÌNH DOANH NGHIỆP



Tương ứng với mô hình liên doanh hoặc thành lập công ty 100% vốn nước ngoài, nhà đầu tư lựa chọn loại hình doanh nghiệp tương ứng bao gồm Công ty TNHH hai thành viên trở lên hoặc công ty TNHH 1 thành viên hoặc Công ty cổ phần. Trong phạm vi ấn phẩm này, CDLAF sẽ tập trung vào việc so sánh 2 loại hình TNHH 2 thành viên trở lên và Công ty cổ phần, bởi đây là 2 loại hình phổ biến trong trường hợp có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia

TIÊU CHÍ	CÔNG TY TNHH 2 THÀNH VIÊN TRỞ LÊN	CÔNG TY CỔ PHẦN
Số lượng nhà đầu tư	Từ 02 đến 50 thành viên. (phù hợp nếu nhóm khách có 2-5 công ty).	Tối thiểu 03 cổ đông, không giới hạn tối đa. (Nếu nhóm khách chỉ có 2 công ty thì không thể lập Công ty cổ phần).
Cấu trúc quản trị	<p>Cơ cấu gồm: Hội đồng thành viên, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc/Tổng Giám đốc</p> <p>Công ty không bắt buộc phải có Ban kiểm soát (trừ doanh nghiệp nhà nước)</p> <p>*Mô hình không quá phức tạp</p>	<p>Cơ cấu gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Giám đốc/Tổng giám đốc</p> <p>Phải có Ban Kiểm soát nếu nhóm nhà đầu tư nước ngoài là tổ chức sở hữu từ 50% tổng số cổ phần của công ty</p> <p>*Phức tạp hơn so với công ty TNHH</p>
Ưu điểm	<p>Theo quy định, phần vốn góp chỉ được chuyển nhượng khi đã chào bán cho các thành viên còn lại theo tỷ lệ tương ứng với cùng điều kiện</p> <p>Chỉ khi các thành viên hiện tại không mua hết trong vòng 30 ngày thì mới được bán cho người ngoài</p> <p><i>Tránh trường hợp thành viên trong công ty có thể tự ý bán vốn cho người ngoài công ty</i></p>	<p>Công ty cổ phần có quyền phát hành cổ phần, trái phiếu và các loại chứng khoán khác</p> <p>Thuận lợi nếu khách hàng muốn gọi vốn đầu tư quy mô lớn từ công chúng, phát hành thêm cổ phiếu cho đối tác mới hoặc có tầm nhìn niêm yết lên sàn chứng khoán để mở rộng chuỗi khách sạn toàn quốc.</p>

Bảng 2



Tương ứng với mô hình liên doanh hoặc thành lập công ty 100% vốn nước ngoài, nhà đầu tư lựa chọn loại hình doanh nghiệp tương ứng bao gồm Công ty TNHH hai thành viên trở lên hoặc công ty TNHH 1 thành viên hoặc Công ty cổ phần. Trong phạm vi ấn phẩm này, CDLAF sẽ tập trung vào việc so sánh 2 loại hình TNHH 2 thành viên trở lên và Công ty cổ phần, bởi đây là 2 loại hình phổ biến trong trường hợp có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia

TIÊU CHÍ	CÔNG TY TNHH 2 THÀNH VIÊN TRỞ LÊN	CÔNG TY CỔ PHẦN
Nhược điểm	Công ty TNHH hai thành viên trở lên không được phát hành cổ phần, trừ trường hợp để chuyển đổi thành công ty cổ phần. Bị giới hạn khả năng huy động vốn đại chúng	Sự hạn chế chuyển nhượng chỉ áp dụng với cổ đông sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập Sau 3 năm, thành viên có thể tự do bán cổ phần cho bất kỳ ai mà không cần sự đồng ý của các thành viên còn lại.
Khả năng mở rộng	Doanh nghiệp có thể lập chi nhánh, văn phòng đại diện trong và ngoài nước, kể cả nhiều đơn vị tại một địa phương. Khi mở khách sạn mới, công ty có thể lập chi nhánh hoặc địa điểm kinh doanh trực thuộc công ty mẹ tại TP.HCM.	Doanh nghiệp có quyền lập Chi nhánh, Địa điểm kinh doanh tại các tỉnh, thành phố khác để mở rộng chuỗi khách sạn
	Lưu ý về khả năng mở rộng: Sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC) ban đầu, công ty được phép lập Chi nhánh/Địa điểm kinh doanh mà không bắt buộc phải lập dự án đầu tư mới. Cụ thể: <ul style="list-style-type: none">• Trường hợp 1 (KHÔNG cần xin IRC mới): Chỉ cần đăng ký lập Chi nhánh/ĐDKD nếu khách hàng thuê lại mặt bằng hoặc tòa nhà đã xây sẵn để vận hành khách sạn.• Trường hợp 2 (PHẢI xin IRC mới): Áp dụng khi triển khai dự án đầu tư độc lập (VD: yêu cầu Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để tự thi công, xây dựng khách sạn mới hoàn toàn). Pháp luật xem đây là một dự án đầu tư mới và công ty mẹ phải thực hiện thủ tục cấp IRC cho dự án đó	

Bảng 2 (tiếp tục)



ĐÁNH GIÁ & ĐỀ XUẤT

Chúng tôi cho rằng mô hình thành lập 100% vốn nước ngoài vẫn được xem là lợi thế. Bởi căn cứ theo lộ trình cam kết WTO và pháp luật đầu tư hiện hành, rào cản về tỷ lệ sở hữu và các điều kiện về đầu tư xây dựng mới đã chính thức được bãi bỏ. Việc thiết lập một pháp nhân sở hữu toàn phần cho phép các nhà đầu tư xác lập quyền kiểm soát cao nhất. Điều này không chỉ đảm bảo tính nhất quán trong việc áp dụng các tiêu chuẩn vận hành quốc tế (SOP) mà còn triệt tiêu hoàn toàn rủi ro xung đột lợi ích giữa các nhóm cổ đông. Đặc biệt, dưới góc độ tài chính pháp lý, mô hình này giúp nhà đầu tư chủ động tối ưu hóa lợi nhuận và đơn giản hóa quy trình chuyển lợi nhuận ra nước ngoài mà không bị ràng buộc bởi các thỏa thuận phân chia phức tạp với bên thứ ba.

Đối với mô hình liên doanh chỉ nên được xem xét như một giải pháp tình thế đặc thù. Cấu trúc này chỉ khả thi khi và chỉ khi đối tác nội địa sở hữu được các **"Tài sản bất động sản"** – cụ thể là quỹ đất đặc địa tại các đô thị lõi như TP.HCM – mà nhà đầu tư nước ngoài không thể tiếp cận thông qua cơ chế thuê hoặc giao đất trực tiếp. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng đây là một sự lựa chọn tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý về định giá tài sản và sự pha loãng quyền biểu quyết. Trong nhiều trường hợp, giá trị quyền sử dụng đất bị đẩy cao bất hợp lý có thể đẩy nhà đầu tư nước ngoài vào vị thế cổ đông thiểu số, mất quyền chi phối trong các quyết định quản trị trọng yếu của doanh nghiệp.



Chi tiết hơn về điều này: Nếu đối tác Việt Nam sử dụng đất dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê, thì họ mới có quyền dùng giá trị quyền sử dụng mảnh đất đó để góp vốn vào doanh nghiệp (Căn cứ Điểm e Khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai). Nếu đối tác Việt Nam sử dụng đất là đất thuê của Nhà nước trả tiền hàng năm, đối tác Việt Nam không được góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, mà chỉ được quyền góp vốn bằng "tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất" (Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai)

03

**BÀN LUẬN THÊM VỀ GÓP VỐN BẰNG BẤT ĐỘNG SẢN
KHI THỰC HIỆN MÔ HÌNH LIÊN DOANH**

1. Các hình thức góp vốn bất động sản

THỦ TỤC THỰC HIỆN GÓP VỐN	TH1: GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	TH2: GÓP VỐN BẰNG TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
	<p>Lập và công chứng hợp đồng: Các bên lập hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Hợp đồng này bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. (Điểm a Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai)</p> <p>Sang tên quyền sử dụng đất: Người góp vốn (đối tác Việt Nam) phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho công ty Liên doanh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển quyền sử dụng đất để góp vốn này sẽ không phải chịu lệ phí trước bạ. (Điểm a Khoản 1 Điều 35 Luật Doanh nghiệp)</p> <p>Hoàn tất góp vốn: Pháp luật quy định việc góp vốn chỉ được coi là thanh toán xong khi quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản (quyền sử dụng đất) đã chính thức chuyển sang tên của công ty Liên doanh (Khoản 3 Điều 35 Luật Doanh nghiệp)</p>	<p>Kiểm tra điều kiện tài sản: Tài sản gắn liền với đất đem góp vốn phải được tạo lập hợp pháp, đã được đăng ký quyền sở hữu và đặc biệt là phải hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư đã được phê duyệt. (khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai)</p> <p>Chuyển quyền sở hữu tài sản: Người góp vốn phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản đó (tòa nhà, khách sạn) sang cho công ty Liên doanh. (điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 35 Luật Doanh nghiệp)</p> <p>Tiếp tục thuê đất với Nhà nước: Khi đối tác Việt Nam góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất, người nhận góp vốn (tức là công ty Liên doanh) sẽ được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại. Do đó, công ty Liên doanh sẽ phải làm việc với cơ quan nhà nước để kế thừa quyền thuê đất này. (điểm d khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai)</p>

2. Lưu ý về quản trị rủi ro góp vốn bằng bất động sản

2.1. Rủi ro khi nhận góp vốn bằng đất đối với Công ty TNHH 2 Thành viên trở lên

(i) Về rủi ro định giá và nguy cơ mất quyền điều hành

Pháp luật yêu cầu tài sản góp vốn phải được các thành viên định giá theo nguyên tắc đồng thuận hoặc do một tổ chức thẩm định giá định giá (trường hợp thuê tổ chức thẩm định giá thì mức giá phải được trên 50% số thành viên chấp thuận) (Căn cứ Khoản 2 Điều 36 Luật Doanh nghiệp).

Rủi ro liên đới: Nếu tài sản được định giá cao hơn giá trị thực tế, các thành viên sẽ phải cùng liên đới góp thêm bằng số chênh lệch, đồng thời liên đới bồi thường thiệt hại do cố ý định giá khống, bất kể mức giá đó là do tự thỏa thuận hay do tổ chức thẩm định giá đưa ra (Căn cứ Khoản 2 Điều 36 Luật Doanh nghiệp).

Nguy cơ mất quyền kiểm soát: Do giá trị đất tại TP.HCM rất lớn, tỷ lệ phần vốn góp của đối tác Việt Nam sẽ phình to. Nếu tỷ lệ này đạt từ 65% đến 75%, nhà đầu tư sẽ mất hoàn toàn quyền kiểm soát công ty vì không đủ tỷ lệ phiếu biểu quyết để thông qua các nghị quyết, quyết định quan trọng của Hội đồng thành viên (Căn cứ Khoản 3 Điều 59 Luật Doanh nghiệp).

(ii) Về thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu và giải thể

- Rào cản thủ tục: Khi thành lập công ty, đối tác Việt Nam bắt buộc phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho công ty (Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35 Luật Doanh nghiệp). Quá trình này mất nhiều thời gian, trong khi pháp luật quy định việc góp vốn chỉ được coi là thanh toán xong khi đất đã chính thức sang tên công ty (Căn cứ Khoản 3 Điều 35 Luật Doanh nghiệp).
- Khi giải thể/phá sản: Nếu công ty làm ăn thua lỗ, quyền sử dụng đất này sẽ phải được xử lý theo trình tự của pháp luật về doanh nghiệp, phá sản (Căn cứ Khoản 3 Điều 36 Luật Đất đai). Việc rút tài sản là bất động sản ra để thanh lý sẽ tốn nhiều thời gian, chi phí.

2.2. Rủi ro khi nhận góp vốn bằng đất đối với Công ty Cổ phần (CTCP)

(i) Về rủi ro định giá và nguy cơ mất quyền điều hành (Để mất kiểm soát hơn TNHH):

- Tương tự như trên, tài sản góp vốn phải được các cổ đông sáng lập định giá hoặc thuê tổ chức thẩm định giá định giá (được trên 50% cổ đông sáng lập chấp thuận). Nếu định giá không, các cổ đông sáng lập cũng phải chịu trách nhiệm liên đới nộp thêm tiền và bồi thường thiệt hại (Căn cứ Khoản 2 Điều 36 Luật Doanh nghiệp).
- Nguy cơ thâm tóm cao hơn: Ở CTCP, rào cản tỷ lệ biểu quyết thấp hơn so với công ty TNHH. Chỉ cần giá trị đất đai giúp đối tác Việt Nam nắm trên 50% đến từ 65% tổng số phiếu biểu quyết, cổ đông đã có đủ quyền tự mình thông qua hầu hết các quyết định quan trọng của Đại hội đồng cổ đông (Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 148 Luật Doanh nghiệp). Nhà đầu tư sẽ hoàn toàn trở thành cổ đông yếu thế.

(ii) Về thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu và khi giải thể:

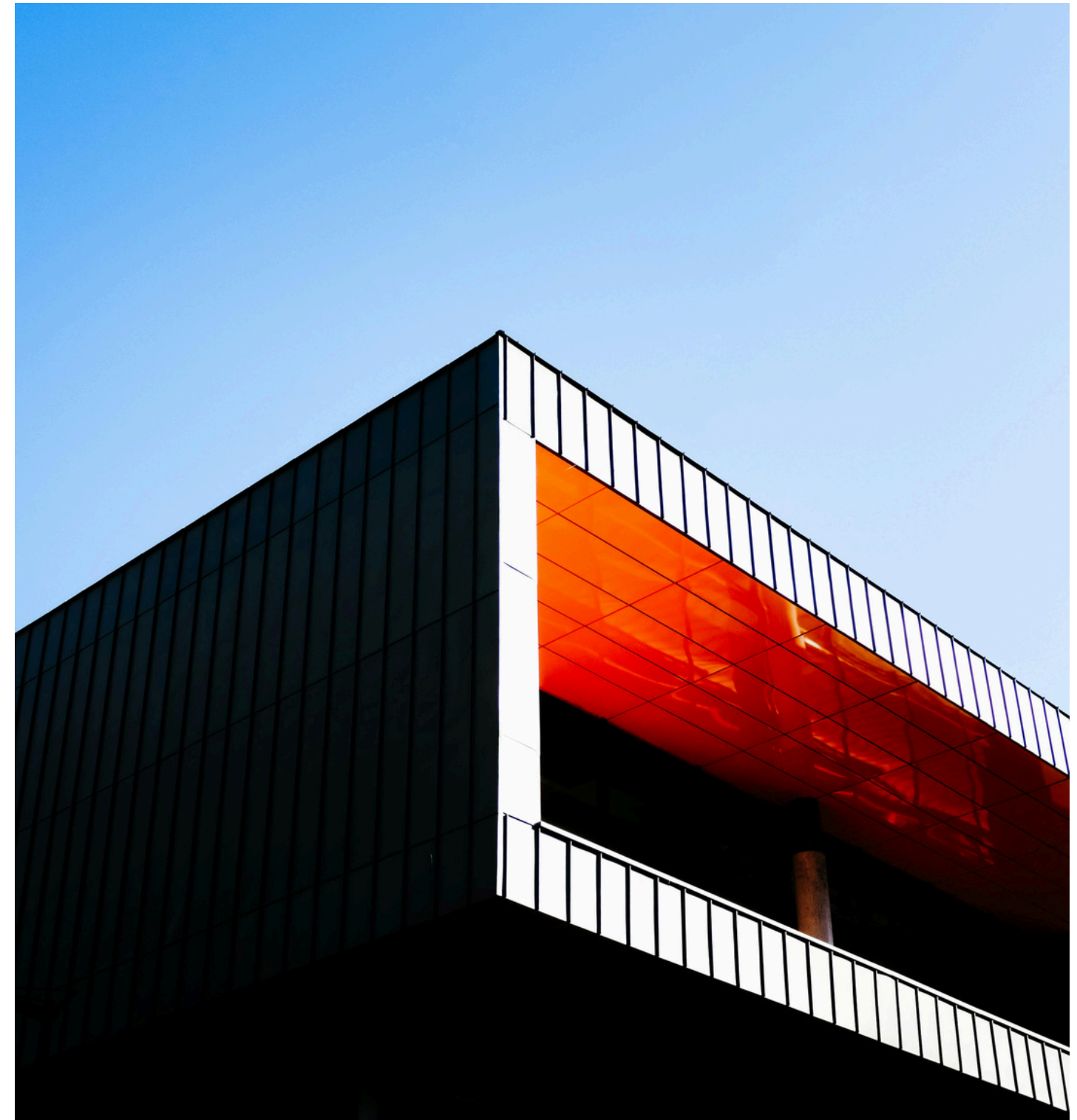
- Giống với công ty TNHH, cổ đông góp vốn bằng đất bắt buộc phải làm thủ tục sang tên Sổ đỏ cho CTCP (Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35 Luật Doanh nghiệp) và đến khi hoàn tất mới được coi là đã thanh toán xong cổ phần (Căn cứ Khoản 3 Điều 35 Luật Doanh nghiệp).
- Khi kinh doanh thua lỗ dẫn đến giải thể, phá sản, khối tài sản bất động sản này cũng được xử lý theo pháp luật về phục hồi, phá sản và quy định khác của pháp luật có liên quan (Căn cứ Khoản 3 Điều 36 Luật Đất đai).

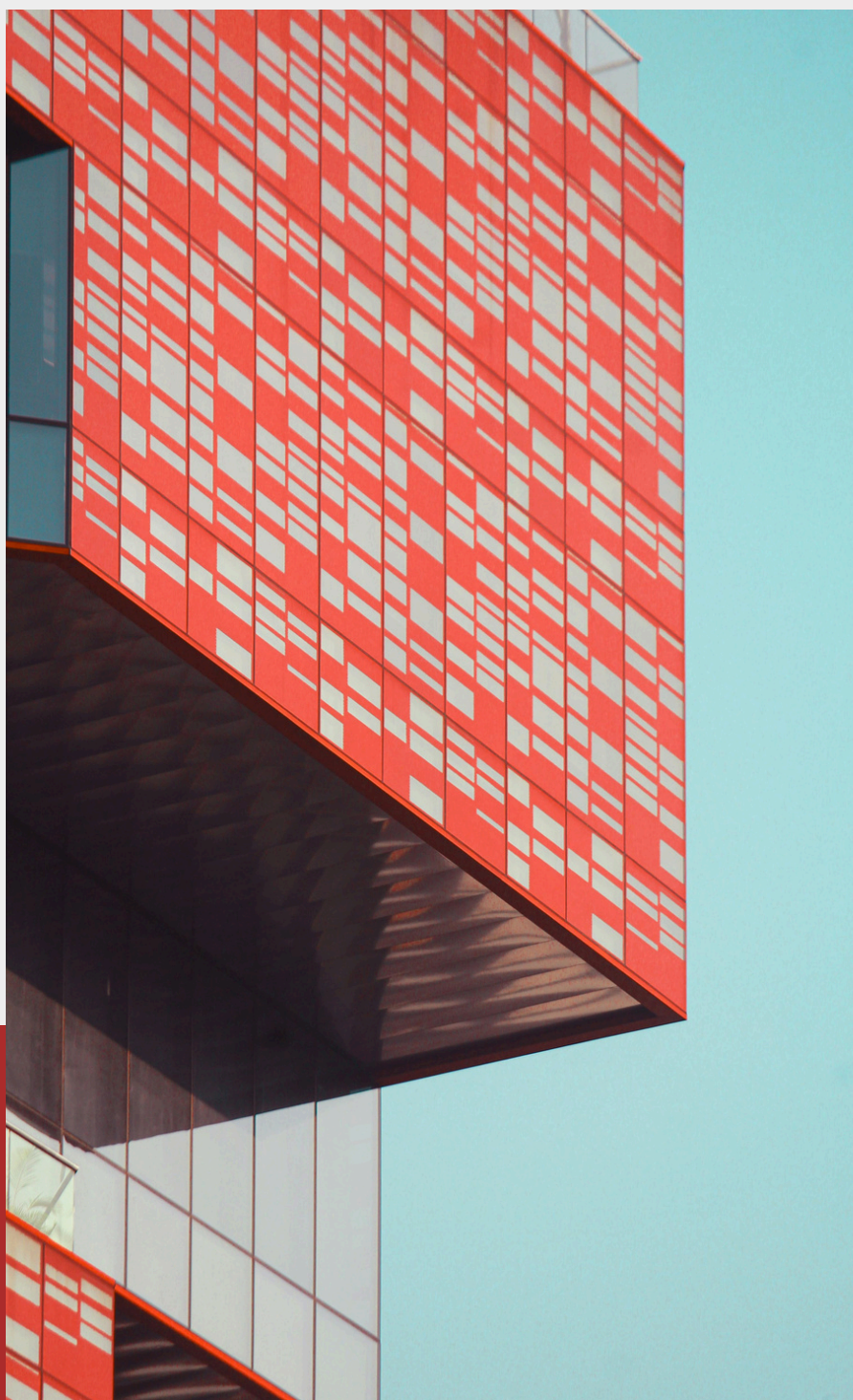
LỜI KẾT

Từ góc độ pháp lý, có thể khẳng định rằng việc thâm nhập thị trường dịch vụ lưu trú tại Việt Nam trong bối cảnh thực thi các cam kết quốc tế thế hệ mới không còn là một thủ tục mang tính hình thức đơn thuần. Đây là một quá trình đòi hỏi nhà đầu tư phải chuẩn bị và hoạch định một chiến lược tổng thể, bao gồm: cấu trúc sở hữu vốn phù hợp, định hướng phát triển kinh doanh dài hạn, cũng như năng lực tài chính thực chất để đảm bảo tính khả thi của dự án.

Trong thực tiễn, dù mô hình doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài thường được ưu tiên nhờ tính minh bạch và quyền tự chủ cao trong quản trị, hay mô hình liên doanh trở thành lựa chọn cần thiết nhằm tiếp cận quỹ đất hoặc nguồn lực bản địa, thì mỗi phương án đều gắn liền với những yêu cầu và giới hạn pháp lý riêng biệt.

Do đó, việc nhận diện sớm và đầy đủ các rào cản pháp lý, điều kiện đầu tư kinh doanh cũng như nghĩa vụ tuân thủ liên quan không chỉ giúp nhà đầu tư giảm thiểu rủi ro, mà còn đóng vai trò then chốt trong việc xây dựng bức tranh kinh doanh khả thi, bền vững tại thị trường Việt Nam.








HỆ SINH THÁI CỦA CHÚNG TÔI



CHO THUÊ VĂN PHÒNG



TUÂN THỦ DOANH NGHIỆP

-  **Trụ sở:** Phòng 7.01, Tòa nhà Transimex, 172 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh.
-  **Chi nhánh:** 330 Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.
-  **Văn phòng Giao dịch:** 101/20 đường 11, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

 info@cdlaf.vn

 +84 909 668 216

 cdlaf.vn



[/cdlaflawfirm](https://www.instagram.com/cdlaflawfirm)