

Số : *2007*/BXD-QLN
V/v trả lời văn bản số 4480/UBND-
QHXT ngày 06/5/2022 của Ủy ban
nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Hà Nội, ngày *07* tháng *6* năm 2022

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4480/UBND-QHXT ngày 06/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đề nghị Bộ cho ý kiến hướng dẫn giải quyết thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại Khu A – Đô thị mới An Vân Dương. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đầu tư hiện hành thì việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án kinh doanh bất động sản phải tuân thủ nguyên tắc, điều kiện, quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được quy định tại các Điều 48, 49, 52 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 9 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản. Trong đó, tại Khoản 3 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định “*Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án*” và tại Khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định “*Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được thực hiện khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản và được áp dụng trong trường hợp dự án đang triển khai thực hiện theo tiến độ, nội dung dự án đã được phê duyệt*”.

Tại Khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản quy định: “*Dự án bất động sản là dự án đầu tư xây dựng công trình được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. Dự án bất động sản bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà và công trình xây dựng; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*”.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng. Trong đó, thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng dự án được quy định tại Điều 60 của Luật Xây dựng

(được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14); nội dung quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng được quy định tại Khoản 3 Điều 18 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Luật Xây dựng và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP không có các quy định về thời điểm phê duyệt dự án và nội dung liên quan đến chuyển nhượng dự án.

Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế kiểm tra, rà soát hồ sơ dự án được đề nghị chuyển nhượng để đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trường hợp dự án sau khi được rà soát đã đảm bảo tuân thủ đúng các quy định pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đối chiếu với các quy định pháp luật nêu trên và các quy định pháp luật về đầu tư, về kinh doanh bất động sản, về xây dựng và pháp luật khác có liên quan để xem xét, giải quyết đề nghị chuyển nhượng dự án của nhà đầu tư theo đúng thẩm quyền và theo đúng quy định pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 4480/UBND-QHXT ngày 06/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (03b).



Nguyễn Văn Sinh