

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 222/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2019

V/v: trả lời văn bản số 209/CV-SCV ngày 20/8/2019 của Công ty Savico.

Kính gửi: Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp Sài Gòn (Savico)

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 209/CV-SCV ngày 20/8/2019 của Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp Sài Gòn (Công ty Savico) đề nghị cho ý kiến về việc áp dụng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đối với hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án Khu phức hợp căn hộ và thương mại – dịch vụ văn phòng tại số 104 đường Phở Quang, phường 02, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì: “*Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh*”. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản thì: “*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*”. Theo quy định tại Điểm a và Điểm d Khoản 1 Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có quyền và nghĩa vụ: “*Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để **tiếp tục đầu tư xây dựng** bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó*” và “*Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong **phần dự án nhận chuyển nhượng** theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng*”. Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì bên nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản có nghĩa vụ: “**Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng**, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt”. Theo các quy định pháp luật nêu trên thì chủ đầu tư dự án đầu tư kinh doanh bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần Dự án chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng cho chủ đầu tư khác nhằm mục đích để bên nhận chuyển nhượng tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh Dự án theo đúng tiến độ, nội dung của Dự án đã được phê duyệt.

Tuy nhiên, theo báo cáo của Công ty Savico tại văn bản nêu trên thì phần Dự án có chức năng xây dựng chung cư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng xong công trình xây dựng theo Dự án được phê duyệt và công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Như vậy, trường hợp này sẽ không áp dụng quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì: *Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng*; đồng thời, theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì một trong những điều kiện của bất động sản có sẵn được đưa vào kinh doanh là: *Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*. Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp nhà, công trình xây dựng tại Dự án mà đã hoàn thành việc xây dựng, đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng và đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được xác định là nhà, công trình xây dựng có sẵn. Do đó, nếu Công ty Savico có nhu cầu chuyển nhượng phần dự án này thì thực hiện thông qua hình thức bán nhà, công trình xây dựng có sẵn theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Luật Nhà ở 2014 nếu là công trình nhà ở có sẵn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 209/CV-SCV ngày 20/8/2019 của Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp Sài Gòn, đề nghị Quý Công ty nghiên cứu, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN.

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

(đã ký)

**Vũ Văn Phấn**