|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 101/BXD-QLN  V/v: trả lời văn bản số 0502/2018/CV của Công ty TNHH Đá xây dựng Bình Dương. | *Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2018* |

Kính gửi: Công ty TNHH Đá xây dựng Bình Dương

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 0502/2018/CV ngày 02/5/2018 của Công ty TNHH Đá xây dựng Bình Dương (sau đây gọi là Công ty) đề nghị hướng dẫn về việc chuyển nhượng dự án bất động sản và chuyển nhượng cổ phần cho nhà đầu tư nước ngoài. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản:

Theo nội dung văn bản nêu trên của Công ty TNHH Đá xây dựng Bình Dương thì Cụm chung cư Thái Bình Plaza do Công ty làm chủ đầu tư bao gồm 5 khối nhà cao tầng, trong đó các khu thương mại được thiết kế ở các tầng khối đế và 360 căn hộ từ tầng 2 đến tầng 18. Năm 2010 dự án này đã hoàn thành việc xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng và hiện nay Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tất cả các khu thương mại và 360 căn hộ trong dự án. Theo quy định tại Khoản 18 Điều 3 của Luật Nhà ở và Khoản 3 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản thì dự án nêu trên đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình; vì vậy các công trình trong dự án đã là nhà và công trình xây dựng có sẵn.

Theo quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản thì doanh nghiệp được kinh doanh dưới hình thức “*Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua”.* Theo quy định nêu trên và các quy định tại Điều 48, 49, 52 của Luật Kinh doanh bất động sản, đối với dự án bất động sản chưa hoàn thành đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư có thể chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho nhà đầu tư khác nếu đủ điều kiện theo quy định để 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. Luật Kinh doanh bất động sản không quy định về việc áp dụng hình thức chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với trường hợp đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình và nhà, công trình xây dựng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

1. Về việc chủ đầu tư góp vốn bằng tài sản là bất động sản trong dự án để thành lập pháp nhân mới và việc chuyển nhượng vốn góp trong doanh nghiệp:

* Trường hợp Công ty sử dụng nhà ở trong dự án để góp vốn tham gia hoạt động kinh doanh thì thực hiện theo quy định tại Điều 150 của Luật Nhà ở.
* Trường hợp Công ty sử dụng quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng khác (không phải là nhà ở) trong dự án để góp vốn tham gia hoạt động kinh doanh, thành lập doanh nghiệp mới, chuyển nhượng vốn thì thực hiện theo các quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, dân sự, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 0502/2018/CV ngày 02/5/2018 của Công ty TNHH Đá xây dựng Bình Dương. Đề nghị Công ty TNHH Đá xây dựng Bình Dương nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** | **TL. BỘ TRƯỞNG**  **CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN** |
| * Như trên; * TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c); * Lưu: VT, QLN (03). | (đã ký)    **Nguyễn Trọng Ninh** |