|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 261/BXD-QLN  V/v: trả lời văn bản số 189018CV/CTGDQTVN ngày 19/9/2018 của Công ty TNHH đầu tư giáo dục quốc tế Việt Nam. | *Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2018* |

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư giáo dục quốc tế Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 189018CV/CTGDQTVN ngày 19/9/2018 của Công ty TNHH đầu tư giáo dục quốc tế Việt Nam (Công ty giáo dục quốc tế Việt Nam) đề nghị cho ý kiến, hướng dẫn về việc nhận chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật tại dự án khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo báo cáo của Công ty giáo dục quốc tế Việt Nam tại văn bản số 189018CV/CTGDQTVN thì Công ty giáo dục quốc tế Việt Nam và Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (Tổng Công ty HUD) đã ký hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật lô đất TH1 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội vào tháng 8/2014. Tại thời điểm này Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đang có hiệu lực thi hành. Việc Tổng Công ty HUD lựa chọn Công ty giáo dục quốc tế Việt Nam làm chủ đầu tư cấp 2 thuộc dự án khu đô thị mới và các hoạt động kinh doanh bất động sản tại thời điểm đó được thực hiện theo các văn bản pháp luật nêu trên. Tại Khoản 13 Điều 2 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định: “*Chủ đầu tư thứ cấp là chủ đầu tư cấp 2 hoặc chủ đầu tư các cấp tiếp theo tham gia đầu tư vào dự án đầu tư phát triển đô thị thông qua việc thuê,* ***giao*** *hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng thuộc dự án đầu tư phát triển đô thị để đầu tư xây dựng công trình”;* đồng thời tại Khoản 9 Điều 17 của của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định chủ đầu tư cấp 1 có nghĩa vụ: “*Hướng dẫn thủ tục và phối hợp với chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật hoặc các sản phẩm khác của dự án theo đúng quy định của pháp luật”.* Tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 39 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định: “*Sản phẩm của dự án bao gồm: đất có hạ tầng, nhà ở (nhà biệt thự, nhà liền kề, căn hộ chung cư), công trình hạ tầng và các công trình khác”* và “*Việc kinh doanh các sản phẩm của dự án phải tuân thủ các quy định của Nghị định này, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan”*

Tại Khoản 1, khoản 3 Điều 2 của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP quy định: *“Nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng được đưa vào kinh doanh, bao gồm: công trình dân dụng; công trình công nghiệp; công trình giao thông; công trình thủy lợi; công trình hạ tầng kỹ thuật, trừ một số loại nhà, công trình xây dựng sau đây: nhà ở công vụ; trụ sở cơ quan nhà nước; công trình bí mật nhà nước; công trình an ninh, quốc phòng; công trình được công nhận là di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh thuộc sở hữu nhà nước và các công trình khác mà pháp luật không cho phép kinh doanh”* và *“Bất động sản là nhà, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Luật Kinh doanh bất động sản thì mới được đưa vào kinh doanh”.*

Tại Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: *“Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án và các hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đã ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13”.*

Theo các quy định nêu trên, nếu hợp đồng kinh doanh hạ tầng lô đất TH1 tại khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm giữa Tổng Công ty HUD và Công ty giáo dục quốc tế Việt Nam đã được ký trước ngày 01/7/2015 bảo đảm phù hợp theo quy định pháp luật thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Công ty giáo dục quốc tế Việt Nam nếu đáp ứng các điều kiện pháp luật quy định để làm chủ đầu tư cấp 2 thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan. Trường hợp chủ đầu tư cấp 2 thực hiện việc điều chỉnh dự án so với Giấy chứng nhận đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì trình tự, thủ tục thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 189018CV/CTGDQTVN ngày 19/9/2018 của Công ty TNHH đầu tư giáo dục quốc tế Việt Nam./.

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