

Số: 2160/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2022

V/v trả lời văn bản số 1513/KHĐT-TĐGSĐT ngày 29/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1513/KHĐT-TĐGSĐT ngày 29/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh đề nghị hướng dẫn việc thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp sáp nhập dự án của nhà đầu tư sau khi nhận chuyển nhượng một phần dự án tại lô đất HH-07, HH-08 thuộc dự án khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan tại thành phố Hạ Long-Vinhomes Hạ Long. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại Khoản 3 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã 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*"; đồng thời, tại Điểm a Khoản 2 Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng quy định bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được *"Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao"*.

Tại Điều 4 của Mẫu Quyết định chấp thuận chuyển nhượng dự án (hoặc một phần dự án) được quy định (tại Mẫu số 11) ban hành kèm theo 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 đã có quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng một phần dự án, trong đó có nêu bên nhận chuyển nhượng được *"Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật"*.

Như vậy, đối chiếu vào quy định nêu trên, nếu việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật thì bên nhận chuyển nhượng có các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với phần dự án nhận chuyển nhượng. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án được tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm của phần dự án đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 41 của Luật Đầu tư năm 2020 và Điểm b Khoản 1 Điều 50 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư thì nhà

đầu tư được sáp nhập một hoặc một số dự án đầu tư (gọi là dự án được sáp nhập) vào một dự án đầu tư khác (gọi là dự án nhận sáp nhập) của chính nhà đầu tư đó; đồng thời tại Khoản 2 Điều 50 của Nghị định này cũng đã quy định về điều kiện được sáp nhập dự án đầu tư.

Tại Khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 6/01/2022 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.*”.

Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh đối chiếu các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản với trường hợp cụ thể được nêu tại văn bản số 1513/KHĐT-TĐGSĐT ngày 29/4/2022 để giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1513/KHĐT-TĐGSĐT ngày 29/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (03b).

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi