

CNC®

Chuyên Sâu Lĩnh Vực Bất Động Sản, Xây Dựng

**CHUYÊN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**



**CHUYÊN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

Những vấn đề pháp lý cần quan tâm

## Chuyển Nhượng Dự Án Bất Động Sản

Luật kinh doanh bất động sản cho phép chủ đầu tư được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật.

Đây được xem là giải pháp hiệu quả giúp các nhà đầu tư thoát khỏi tình trạng khó khăn về nguồn vốn hay không có khả năng để tiếp tục thực hiện dự án. Đồng thời đây còn là cơ hội để các chủ đầu tư nhận giá trị chênh lệch sau khi đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng ban đầu.

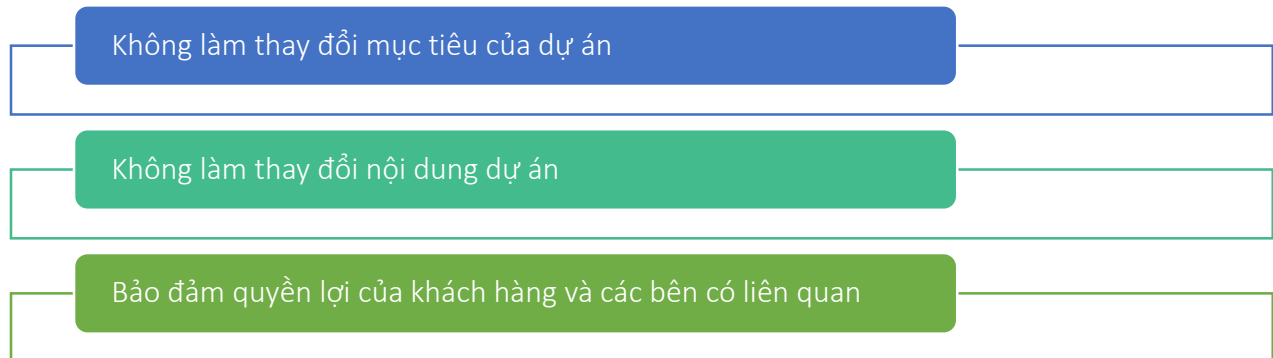
Từ đó, các vấn đề pháp lý loay quanh việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng dự án bất động sản được đặt ra và trở thành mối quan tâm của các chủ đầu tư, các chủ thể kinh doanh bất động sản.

Bài viết Chuyển Nhượng Dự Án Bất Động Sản được chuẩn bị bởi các Luật sư của CNC, để làm rõ các nội dung sau: (i) Chuyển nhượng dự án bất động sản là gì? (ii) Điều kiện để chuyển nhượng dự án bất động sản? (iii) Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản? (iv) Trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản? (v) Quyền và nghĩa vụ của các chủ đầu tư khi chuyển nhượng dự án bất động sản?

### Chuyển nhượng dự án bất động sản là gì?

Chuyển nhượng dự án là quyền của chủ đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh khi đáp ứng đủ những điều kiện theo luật định.

Chuyển nhượng dự án bất động sản phải đảm bảo yêu cầu sau đây:



*Yêu cầu của chuyển nhượng dự án bất động sản theo khoản 2 Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản 2014*

### Điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản

Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

---

Điều kiện của dự án, phần sự án Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

---

Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

---

Đối với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

---

Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

---

Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt

---

---

Chủ đầu tư chuyển nhượng Đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng

---

Hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án

---

---

Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng Phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

---

Có đủ năng lực tài chính

---

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

---

*Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án kinh doanh bất động sản theo Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014*

## Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản:

### Ủy ban nhân dân cấp tỉnh



- Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư

### Thủ tướng Chính phủ



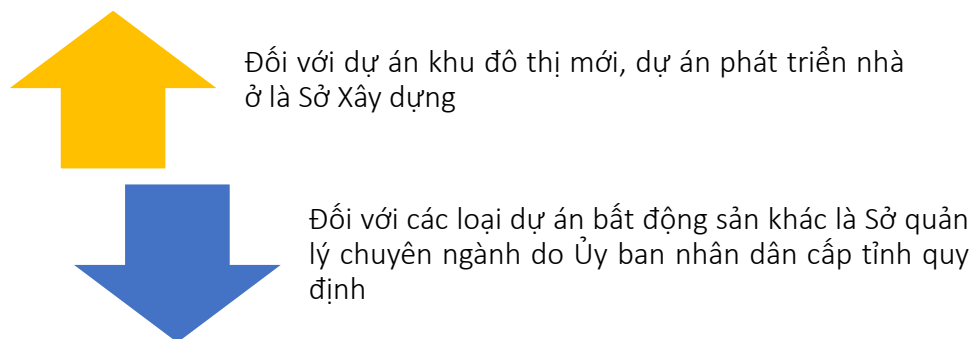
- Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư

*Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại Điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản 2014*

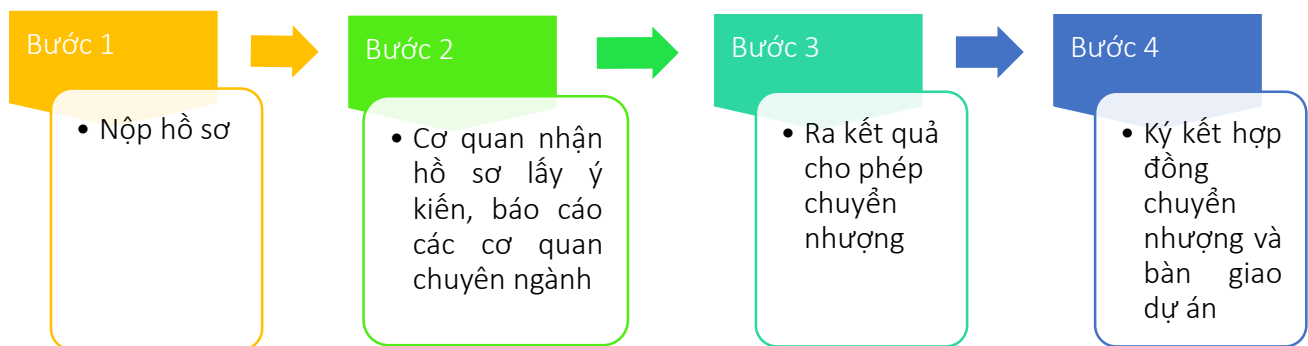
## Chuyển nhượng dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư

### Cơ quan tiếp nhận hồ sơ:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền, cụ thể như sau:



### Quy trình chuyển nhượng:



## Thành phần hồ sơ

Hồ sơ đề nghị chuyển nhượng dự án bất động sản bao gồm:

STT	Tên tài liệu		Ghi chú
1	Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng		Mẫu số 08a và 08b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 76/2015/NĐ-CP
2	Văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư		Bản sao có chứng thực
3	Hồ sơ dự án, phần dự án đề nghị cho chuyển nhượng	Quyết định phê duyệt dự án, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng	Bản sao có chứng thực
		Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ hoặc phần dự án	Bản sao có chứng thực
		Báo cáo quá trình thực hiện dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng đến thời điểm chuyển nhượng	Mẫu số 09a và 09b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 76/2015/NĐ-CP
4	Hồ sơ của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng	Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng	Mẫu số 10a và 10b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 76/2015/NĐ-CP
		Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài chưa thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư. Bản sao có chứng thực.
		Văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án. Trường hợp chưa có văn bản chứng minh thì phải có văn bản xác nhận của tổ chức	Bản chính

STT	Tên tài liệu		Ghi chú
	kiểm toán độc lập hoặc báo cáo tài chính đã được kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất đối với doanh nghiệp đang hoạt động;  Đối với doanh nghiệp mới thành lập: nếu vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi, nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của doanh nghiệp.		

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án hoặc một phần dự án được phép chuyển nhượng thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư**

Chủ đầu tư chuyển nhượng gửi 01 bộ hồ sơ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ quản lý chuyên ngành và tổ chức thẩm để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Các nội dung khác trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư.

#### **Thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án**

Nội dung thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

Nội dung thẩm định và cho ý kiến

Hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng

Điều kiện của dự án, phần dự án chuyển nhượng

Điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng

Điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng

### Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:

Nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Tên, địa chỉ của các bên

Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt

Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng

Giá chuyển nhượng

Phương thức và thời hạn thanh toán

Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo

Quyền và nghĩa vụ của các bên

Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất

Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Phạt vi phạm hợp đồng

Giải quyết tranh chấp

Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

## Quyền và nghĩa vụ của các bên khi chuyển nhượng dự án bất động sản

### Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng



- Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao
- 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
- Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án, phải thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước
- Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng

### Chủ đầu tư chuyển nhượng



- Trước khi làm thủ tục bàn giao, phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có), và
- Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày
- Giải quyết yêu cầu của khách hàng hoặc các bên về quyền lợi của họ liên quan việc chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng
- Bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án hoặc một phần dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ
- Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng
- Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án, có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng xây dựng theo đúng tiến độ và quy hoạch của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời khi có hành vi vi phạm xảy ra;
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước
- Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.



**Hỗ trợ thêm:**

Chúng tôi sẽ lấy làm vinh hạnh khi nhận được bất kỳ yêu cầu nào của quý Khách hàng để hỗ trợ cho việc chuyển nhượng/ nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản của bạn được thực hiện một cách nhanh chóng và hiệu quả nhất.

Các yêu cầu có thể được thực hiện bằng email hoặc điện thoại theo các thông tin bên dưới:

**Nguyễn Thị Hồng Trà | Cộng Sự**

T: (+84-28) 6276 9900

E: [tra.nguyen@cncounsel.com](mailto:tra.nguyen@cncounsel.com)

**Kim Ngọc Ánh | Cộng Sự**

T: (+84-28) 6276 9900

E: [anh.kim@cncounsel.com](mailto:anh.kim@cncounsel.com)

**CNC® | A Boutique Property Law Firm**

The Sun Avenue, 28 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2,

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T: (+84-28) 6276 9900 | F: (+84-28) 2220 0913

[cncounsel.com](http://cncounsel.com) | [contact@cncounsel.com](mailto:contact@cncounsel.com)

**Miễn trừ:**

*Bản tin này được chuẩn bị hoặc được sử dụng vì mục đích giới thiệu hoặc cập nhật cho khách hàng những thông tin về những vấn đề và/hoặc sự phát triển các quan điểm pháp lý tại Việt Nam. Các thông tin được trình bày tại bản tin này không tạo thành ý kiến tư vấn thuộc bất kỳ loại nào và có thể được thay đổi mà không cần phải thông báo trước.*