

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DA BĐS do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư

17:23 10/10/2024

Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ, hoặc một phần dự án bất động sản - do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư, được quy định chi tiết tại Quyết định 907/QĐ-BXD năm 2024...

Ngày 04/10/2024, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định 907/QĐ-BXD năm 2024 công bố thủ tục hành chính mới, được thay thế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước.

Trong đó, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do thủ tướng chính phủ quyết định đầu tư được quy định tại khoản 2 Mục II Phần II Thủ tục hành chính thay thế ban hành kèm theo Quyết định 907/QĐ-BXD như sau:

\1. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do thủ tướng chính phủ quyết định đầu tư

(i) Thành phần hồ sơ:

Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý của các giấy tờ sau:

- Các giấy tờ của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án gồm:

+ Văn bản của chủ đầu tư dự án đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo mẫu tại **Phụ lục XII** ban hành kèm theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP.

+ Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- + Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc lựa chọn nhà đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư; quyết định hoặc văn bản công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định.
- + Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- + Các giấy tờ về đất gồm: Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Biên bản bàn giao đất thực hiện dự án trên thực địa của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.
- + Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản thể chấp thì phải có giấy tờ thể hiện đã giải chấp theo quy định của pháp luật.
- + Giấy tờ nghiệm thu theo quy định của pháp luật xây dựng về việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch.
- + Xác nhận của cơ quan thuế về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án đối với Nhà nước và các chứng từ thể hiện chủ đầu tư đã nộp phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).
- + Đối với doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thì phải có giấy tờ chứng minh việc tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.
- + Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu tại **Phụ lục XIII** ban hành kèm theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP.
- + Thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (nếu có).
- *Các giấy tờ của bên nhận chuyển nhượng dự án gồm:*
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư.
 - + Báo cáo tài chính theo quy định.

+ Văn bản cam kết về việc tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận.

+ Giấy tờ chứng minh đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

(ii) Số lượng hồ sơ: 01 bộ hồ sơ.

 Tải về

Hệ thống biểu mẫu về pháp luật doanh nghiệp (cập nhật mới)



Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do thủ tướng chính phủ quyết định đầu tư (Ảnh minh họa – Nguồn từ Internet)

2. Trình tự thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

- Chủ đầu tư dự án bất động sản gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị đến Trung tâm hành chính công của tỉnh hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính của Sở Xây dựng nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

- Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng và tổ chức thẩm định hồ sơ chuyển nhượng, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Thời gian gửi hồ sơ và có ý kiến của các Bộ ngành là 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản, hồ sơ lấy ý kiến

của UBND cấp tỉnh.

- Trong thời hạn tối đa 60 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản của cấp có thẩm quyền, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phải hoàn thành:

+ Ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại **Phụ lục IX** hoặc **Phụ lục X** ban hành kèm theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP. Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì việc chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng và toàn bộ hồ sơ dự án, phần dự án chuyển nhượng từ bên chuyển nhượng sang cho bên nhận chuyển nhượng; việc bàn giao giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải được lập thành văn bản.

Hết thời hạn nêu trên, nếu các bên không hoàn thành quy định này và không được cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản gia hạn thời gian thực hiện thì quyết định này hết hiệu lực.

- Bên nhận chuyển nhượng dự án được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án sau khi nhận bàn giao dự án, phần dự án bất động sản và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí (nếu có).

- Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Cách thức thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến.

4. Thời hạn giải quyết

Không quá 60 ngày, kể từ nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

5. Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính

Chủ đầu tư dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư mà có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

6. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (trường hợp được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền).
- Cơ quan thực hiện: UBND cấp tỉnh.

7. Kết quả thực hiện thủ tục hành chính

Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án BĐS.

8. Lệ phí

Không yêu cầu.

9. Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai

- Văn bản của chủ đầu tư dự án đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo mẫu tại **Phụ lục XII** ban hành kèm theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP.
- + Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu tại **Phụ lục XIII** ban hành kèm theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP.

10. Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính

Không yêu cầu.

11. Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính

- Luật Kinh doanh bất động sản 2023.
- Nghị định 96/2024/NĐ-CP.

Thủy Hương (Nguồn: <https://thuvienphapluat.vn/>)