|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ -------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ---------------** |
| Số: 76/2015/NĐ-CP | *Hà Nội, ngày 10 tháng 09 năm 2015* |

**NGHỊ ĐỊNH**

QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,*

*Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.*

# **Chương I** **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; về các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn; về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

2. Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

# **Chương II** **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

## **Mục 1: ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ các trường hợp sau:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Điều 5 Nghị định này;

b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc diện có vốn pháp định quy định tại Khoản 1 Điều này phải chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của số vốn pháp định.

### **Điều 4. Căn cứ xác định mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**

Mức vốn pháp định quy định tại Điều 3 Nghị định này được xác định căn cứ vào số vốn điều lệ của doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về hợp tác xã. Doanh nghiệp, hợp tác xã không phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định.

### **Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại****Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản**

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất).

2. Tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách.

3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) và các tổ chức, cá nhân khác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản, bán nhà, công trình xây dựng đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu của mình.

## **Mục 2: CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG MẪU TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Điều 6. Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản**

Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này bao gồm:

1. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, hình thành trong tương lai theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04a và Mẫu số 04b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

### **Điều 7. Áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản**

1. Hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo Nghị định này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng.

2. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều, khoản trong hợp đồng mẫu nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính đã được quy định tại Điều 18, Điều 47 và Điều 53 Luật Kinh doanh bất động sản. Nội dung cụ thể trong hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật.

## **Mục 3: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN**

### **Điều 8. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn**

1. Bên thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn theo quy định tại Mục 4 Chương II Luật Kinh doanh bất động sản có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đó cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận) cho bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký với bên cho thuê mua. Đối với trường hợp là nhà ở thì thực hiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; trường hợp hợp đồng thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

### **Điều 9. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn**

Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng thì phải được lập thành văn bản và phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 2 Điều này; việc nộp thuế; việc xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

1. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng soạn thảo văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo Mẫu số 06 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này hoặc do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của các bên. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng do hai bên ký kết được lập thành 04 bản và có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Khoản 2 Điều này (01 bản để bên cho thuê mua lưu; 01 bản nộp cho cơ quan thuế; 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu; 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu).

2. Việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức không phải là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải có công chứng hoặc chứng thực. Hồ sơ để công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua và văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu);

- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

b) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nếu thỏa thuận có công chứng, chứng thực thì việc công chứng hoặc chứng thực được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Tổ chức hành nghề công chứng, Cơ quan chứng thực có trách nhiệm công chứng, chứng thực vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo thời hạn quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

3. Các bên trong chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

4. Việc xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện như sau:

a) Các bên có trách nhiệm nộp các giấy tờ sau cho bên cho thuê mua:

- Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp không có công chứng, chứng thực thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó đối với trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi;

- Biên lai nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định pháp luật về thuế (bản chính);

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước hoặc hộ chiếu nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức thì phải kèm theo quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký thành lập tổ chức đó (bản sao có chứng thực hoặc bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu).

b) Bên cho thuê mua có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nộp hồ sơ các giấy tờ đã nộp, trong đó có 02 văn bản chuyển nhượng đã có xác nhận (01 bản cho bên chuyển nhượng hợp đồng và 01 bản cho bên nhận chuyển nhượng hợp đồng) và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng đó. Bên cho thuê mua có trách nhiệm lưu một bộ hồ sơ (bản sao) chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điểm a Khoản này, trong đó có 01 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

5. Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được bên cho thuê mua xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua theo hợp đồng thuê mua đã được bên cho thuê mua ký kết.

6. Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ 2 trở đi cũng phải thực hiện việc chuyển nhượng như trường hợp chuyển nhượng hợp đồng lần đầu.

7. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai, bên đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp thêm cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ sau:

a) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của bên cho thuê mua (bản chính).

## **Mục 4: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

### **Điều 10. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**

1. Bên mua, bên thuê mua chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng mua bán, thuê mua cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải chuyển nhượng hợp đồng theo từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; đối với trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó.

### **Điều 11. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai, bên đề nghị cấp giấy chứng nhận phải nộp thêm cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ sau:

a) Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã ký lần đầu với bên cho thuê mua (bản chính);

b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của bên cho thuê mua (bản chính).

## **Mục 5: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Điều 12. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)**

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến 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:

a) Đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở là Sở Xây dựng;

b) Đối với các loại dự án bất động sản khác là Sở quản lý chuyên ngành do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bao gồm:

a) Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng theo Mẫu số 08a và 08b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Hồ sơ dự án, phần dự án đề nghị cho chuyển nhượng bao gồm:

- Văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có chứng thực);

- 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 đề nghị chuyển nhượng (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo quá trình thực hiện dự án của chủ đầu tư chuyển nhượng đến thời điểm chuyển nhượng theo Mẫu số 09a và 09b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

d) Hồ sơ của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng bao gồm:

- Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo Mẫu số 10a và 10b quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có vốn điều lệ đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 3 Nghị định này (bản sao có chứng thực), trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài chưa thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai. Trường hợp chưa có văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai thì phải có văn bản xác nhận của tổ chức 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 (năm nhận chuyển nhượng hoặc năm trước liền kề năm nhận chuyển nhượng) đối với doanh nghiệp đang hoạt động; đối với doanh nghiệp mới thành lập thì nếu số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp, 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.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan đầu mối quy định tại Khoản 1 Điều này có trách nhiệm lấy ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế và Sở quản lý chuyên ngành, tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng. Trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan chuyên môn được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư chuyển nhượng biết rõ lý do.

4. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (theo Mẫu số 11 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này), các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án hoặc phần dự án. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án hoặc phần dự án ngay sau khi nhận bàn giao. Chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hồ sơ dự án hoặc một phần dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ.

Trước khi làm thủ tục bàn giao, chủ đầu tư chuyển nhượng 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 (ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc một đài truyền hình địa phương hoặc Trung ương và trang thông tin điện tử của cơ quan đầu mối (nếu có) về việc chuyển nhượng dự án hoặc phần dự án, quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án hoặc một phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

5. 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.

### **Điều 13. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)**

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

2. 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 định theo quy định tại Điều 14 Nghị định này để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. 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 quy định tại Điều 12 Nghị định này.

### **Điều 14. Thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án**

1. 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:

a) Về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định này;

b) Về điều kiện của dự án, phần dự án chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 1 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Về điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản;

d) Về điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 3 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

2. Cơ quan đầu mối thẩm định quy định tại Khoản 1 Điều 12 và cơ quan có trách nhiệm cho ý kiến về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản quy định tại Khoản 3 Điều 12 và Khoản 2 Điều 13 Nghị định này phải có ý kiến về các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này, trong đó nêu rõ ý kiến về việc dự án, phần dự án đã đủ điều kiện chuyển nhượng. Trường hợp chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng thì phải nêu rõ lý do để cơ quan chủ trì thẩm định trả lời cho chủ đầu tư chuyển nhượng biết rõ lý do.

# **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 15. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số [153/2007/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/doanh-nghiep/nghi-dinh-153-2007-nd-cp-huong-dan-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-56733.aspx) ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

### **Điều 16. Xử lý chuyển tiếp**

1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định tại Nghị định này được tiếp tục hoạt động, nhưng phải bổ sung đủ điều kiện về vốn pháp định theo quy định của Nghị định này trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 nếu tiếp tục kinh doanh bất động sản.

2. 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.

3. Các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, chuyển nhượng dự án, các văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện mà không phải ký lại theo các hợp đồng mẫu và theo trình tự, thủ tục của Nghị định này.

### **Điều 17. Trách nhiệm thi hành**

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Mục Lục

[**Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG** 1](#_Toc42937034)

[**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh** 1](#_Toc42937035)

[**Điều 2. Đối tượng áp dụng** 1](#_Toc42937036)

[**Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ** 1](#_Toc42937037)

[**Mục 1: ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** 1](#_Toc42937038)

[**Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản** 1](#_Toc42937039)

[**Điều 4. Căn cứ xác định mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản** 1](#_Toc42937040)

[**Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản** 2](#_Toc42937041)

[**Mục 2: CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG MẪU TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN** 2](#_Toc42937042)

[**Điều 6. Các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản** 2](#_Toc42937043)

[**Điều 7. Áp dụng các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản** 2](#_Toc42937044)

[**Mục 3: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN** 3](#_Toc42937045)

[**Điều 8. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn** 3](#_Toc42937046)

[**Điều 9. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn** 3](#_Toc42937047)

[**Mục 4: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI** 5](#_Toc42937048)

[**Điều 10. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai** 5](#_Toc42937049)

[**Điều 11. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai** 5](#_Toc42937050)

[**Mục 5: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN** 5](#_Toc42937051)

[**Điều 12. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)** 5](#_Toc42937052)

[**Điều 13. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)** 7](#_Toc42937053)

[**Điều 14. Thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án** 7](#_Toc42937054)

[**Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH** 8](#_Toc42937055)

[**Điều 15. Hiệu lực thi hành** 8](#_Toc42937056)

[**Điều 16. Xử lý chuyển tiếp** 8](#_Toc42937057)

[**Điều 17. Trách nhiệm thi hành** 8](#_Toc42937058)