

BỘ XÂY DỰNG
Số: 13/2008/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2008

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị Định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 13/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung cụ thể sau:

Phần I

HƯỚNG DẪN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC NHẬN VỐN TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn pháp định khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp (theo quy định tại khoản 2 Điều 3 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, sau đây gọi tắt là Nghị định 153/2007/NĐ-CP):

Các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập mới hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã đang hoạt động (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp) có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản, ngoài các hồ sơ theo quy định về thủ tục đăng ký kinh doanh thì phải có thêm văn bản xác nhận về vốn gửi đến cơ quan cấp

đăng ký kinh doanh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định như sau:

1.1. Đối với doanh nghiệp thành lập mới thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định gồm có:

1.1.1. Biên bản góp vốn của các cổ đông sáng lập đối với công ty cổ phần hoặc của các thành viên sáng lập đối với công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) có từ hai thành viên trở lên; quyết định giao vốn của chủ sở hữu đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là một tổ chức; bản đăng ký vốn đầu tư của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với doanh nghiệp tư nhân và đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là cá nhân;

1.1.2. Trường hợp số vốn được góp bằng tiền thì phải có văn bản xác nhận của ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Việt Nam về số tiền ký quỹ của các thành viên sáng lập. Số tiền ký quỹ tối thiểu phải bằng số vốn góp bằng tiền của các thành viên sáng lập và chỉ được giải ngân sau khi doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

1.1.3. Trường hợp số vốn góp bằng tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản được đưa vào góp vốn. Chứng thư phải còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ tại cơ quan đăng ký kinh doanh.

1.2. Đối với doanh nghiệp đang hoạt động có nhu cầu bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập về mức vốn hiện có thuộc sở hữu của doanh nghiệp đó được ghi trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm đăng ký hoặc năm trước liền kề năm đăng ký) đảm bảo lớn hơn hoặc bằng mức vốn pháp định theo quy định tại Nghị định 153/2007/NĐ-CP (6 tỷ đồng).

1.3. Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải duy trì mức vốn điều lệ không thấp hơn mức vốn pháp định (kể cả doanh nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bất động sản trước ngày Nghị định 153/2007/NĐ-CP có hiệu lực).

1.4. Tổ chức, cá nhân trực tiếp xác nhận vốn pháp định cùng liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số vốn tại thời điểm xác nhận.

2. Trình tự, thủ tục xác nhận vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư khi đăng ký thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp (theo quy định tại Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP)

2.1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập.

2.2. Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp thành lập mới, vốn thực có được xác định như sau:

2.2.1. Đối với 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. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án;

2.2.2. Đối với số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án.

2.3. Đối với các chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải đáp ứng mức vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP, cụ thể là:

2.3.1. Mức vốn đầu tư thuộc sở hữu mà chủ đầu tư phải đáp ứng được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của từng dự án. Trong đó, tổng mức đầu tư của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

2.3.2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đã có quyền sử dụng đất, khu đất thực hiện dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư dự án là chủ đầu tư cấp 1 (chỉ đầu tư kinh doanh hạ tầng) thì trong tổng mức đầu tư của dự án chỉ tính phần vốn đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, không tính các khoản chi phí sử dụng đất; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng các công trình xây dựng khác.

Phần II

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN

Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (theo quy định tại các Điều 6,7, 8 và 9 của Nghị định 153/2007/NĐ-CP) thực hiện như sau:

1. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án:

1.1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đầu tư dự án là cơ quan cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án.

1.2. Trước khi ra quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án, hồ sơ xin chuyển nhượng dự án phải được đơn vị chuyên môn trực thuộc cơ quan cho phép chuyển nhượng thẩm định. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan có liên quan. Đối với các dự án do Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định và lấy ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan trước khi trình Thủ tướng xem xét, quyết định.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án:

2.1. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án nộp tại cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án (đối với dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh là Sở Xây dựng, đối với dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp cơ quan đầu mối thẩm định do Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định);

2.2. Cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ dự án trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ;

2.3. Sau khi hoàn thành việc thẩm định, cơ quan đầu mối thẩm định trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cho phép chuyển nhượng dự án theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án gồm:

3.1. Đơn xin chuyển nhượng dự án của chủ đầu tư cũ (Phụ lục 1);

3.2. Văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hồ sơ dự án đã được phê duyệt; quyết định phê duyệt dự án; hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ của chủ đầu tư mới;

3.3. Báo cáo quá trình thực hiện dự án đến thời điểm chuyển nhượng;

3.4. Hồ sơ của chủ đầu tư mới, gồm:

3.4.1. Đăng ký kinh doanh có chức năng kinh doanh bất động sản;

3.4.2. Cam kết của chủ đầu tư mới khi được nhận chuyển nhượng dự án, trong đó có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước và khách hàng mà chủ đầu tư cũ đã cam kết (phụ lục 2);

3.4.3. Văn bản xác định năng lực tài chính của chủ đầu tư mới theo quy định tại Điểm 2 Phần I của Thông tư này.

4. Nội dung thẩm định hồ sơ xin chuyển nhượng toàn bộ dự án:

4.1. Lý do chuyển nhượng;

4.2. Điều kiện được chuyển nhượng của dự án;

4.3. Điều kiện năng lực của chủ đầu tư mới;

4.4. Phương án thực hiện dự án của chủ đầu tư mới.

5. Thủ tục bàn giao giữa chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới:

5.1. Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền, chủ đầu tư mới và chủ đầu tư cũ phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án (Phụ lục 3) và hoàn thành việc bàn giao dự án. Chủ đầu tư mới có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án ngay sau khi nhận bàn giao;

5.2. Chủ đầu tư cũ bàn giao cho chủ đầu tư mới toàn bộ hồ sơ dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ. Việc bàn giao mốc giới đất đai của dự án trên thực địa thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

5.3. Trước khi làm thủ tục bàn giao chủ đầu tư cũ 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, một đài truyền hình địa phương hoặc trung ương và trang web (nếu có) của cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án) về việc chuyển nhượng dự án và quyền lợi của khách hàng.

Phần III

HƯỚNG DẪN VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN QUA SÀN