

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**TRẦN THỊ LOAN**

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN TRONG  
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN  
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

**Chuyên ngành: Luật kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018**

Công trình được hoàn thành tại:

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Trần Thị Huệ**

Phản biện 1: TS. Đào Mộng Điệp

Phản biện 2: PGS.TS. Hà Thị Mai Hiền

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ tại:  
Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày 18 tháng 11 năm 2018

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu .....	3
3. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu đề tài .....	6
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn .....	6
5. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài .....	7
6. Câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu .....	7
7. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn .....	8
8. Bố cục của luận văn .....	8
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</b> .....	<b>8</b>
1.1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và ý nghĩa của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	8
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	8
1.1.1.1. Khái niệm dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	8
1.1.1.2. Đặc điểm của dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	9
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	9
1.1.2.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	9
1.1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	9
1.1.3. Ý nghĩa của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	10
1.2. Lý luận pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	10
1.2.1. Sự cần thiết của việc điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	10
1.2.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	10
1.2.2.1. Khái niệm của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	10
1.2.2.2. Đặc điểm của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	11
1.2.3. Các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	11

1.2.4. Nội dung của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	11
1.3. Những yếu tố tác động đến pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	11
1.3.1 Chế độ sở hữu về đất đai.....	11
1.3.2. Điều kiện kinh tế - chính trị xã hội của từng giai đoạn .....	11
1.3.3. Hội nhập quốc tế .....	12
1.3.4. Tập quán.....	12
Tiểu kết Chương 1.....	12
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM .....</b>	<b>13</b>
2.1. Thực trạng pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	13
2.1.1. Nội dung các nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	13
2.1.1.1 Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật.....	13
2.1.1.2. Nguyên tắc công khai minh bạch.....	13
2.1.1.3. Nguyên tắc tuân thủ quy định pháp luật .....	13
2.1.1.4. Nguyên tắc bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các quyền và nghĩa vụ khi chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	13
2.1.1.5. Nguyên tắc bên chuyển nhượng có trách nhiệm thông báo cho khách hàng và các bên liên quan.....	13
2.1.2. Các điều kiện về chủ thể trong chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	13
2.1.2.1. Các điều kiện của chủ đầu tư bên chuyển nhượng dự án .....	13
2.1.2.2. Các điều kiện của chủ đầu tư bên nhận chuyển nhượng dự án ..	14
2.1.3. Quyền, nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	14
2.1.4. Nội dung các quy định về điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	14
2.1.5. Nội dung các quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	14
2.1.6. Nội dung các quy định điều chỉnh trực tiếp về hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .	14
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản ở Việt Nam .....	14
2.2.1. Tình hình hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	14

2.2.1.1 Những thành tựu và kết quả đạt được .....	14
2.2.1.2 Những hạn chế tồn tại trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	15
2.2.2. Những kết quả đạt được từ thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản ở Việt Nam .....	15
2.2.3. Những vướng mắc, tồn tại và nguyên nhân của những vướng mắc, tồn tại đó trong thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	15
2.2.3.1 Những vướng mắc, tồn tại trong thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	15
2.2.3.2 Nguyên nhân dẫn đến các vướng mắc, tồn tại trong thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	16
Tiểu kết Chương 2 .....	16
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM .....</b>	<b>16</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	16
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quan điểm và định hướng phát triển thị trường bất động sản của Đảng .....	16
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản .....	17
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải dựa trên việc tham khảo và tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của nước ngoài về vấn đề này .....	17
3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải đặt trong tổng thể cải cách hệ thống pháp luật về đầu tư, kinh doanh nói chung và pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng .....	17
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản .....	17
3.2.1. Sửa đổi quy định về điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án .....	17

3.2.2. Ban hành các quy định về chế tài xử phạt áp dụng cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng nếu vi phạm cam kết đảm bảo tiến độ xây dựng dự án. ....	18
3.2.3. Sửa đổi quy định về điều kiện đối với vốn chủ sở hữu. ....	18
3.2.4. Sửa đổi, bổ sung các quy định để nâng cao khả năng kiểm soát thị trường bất động sản của Nhà nước .....	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. ....	18
3.3.1. Tạo ra cơ chế huy động vốn dài hạn cho thị trường bất động sản. ....	18
3.3.2. Xây dựng và phát triển hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung và doanh nghiệp đầu tư xây dựng dự án kinh doanh bất động sản nói riêng thành những tập đoàn lớn, có năng lực tài chính vững mạnh. ....	18
3.3.3. Đảm bảo chất lượng nhân lực trong kinh doanh bất động sản nói chung và lĩnh vực hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng. ....	19
3.3.4. Đảm bảo chất lượng của công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch về đầu tư xây dựng để các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có thể đáp ứng và thích nghi với nhu cầu về lâu dài của xã hội. ....	19
3.3.5. Đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. ....	19
Tiêu kết Chương 3. ....	19
<b>KẾT LUẬN</b> .....	<b>20</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

# MỞ ĐẦU

## 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Thị trường BĐS Việt Nam sau một giai đoạn trầm lắng đã bắt đầu có dấu hiệu khởi sắc vào đầu năm 2015. Một trong những nguyên nhân chính thúc đẩy sự hồi sinh của thị trường này đó là sự kiện Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực, đã tạo ra một hành lang pháp lý cụ thể, thông thoáng, mang đến nhiều tác động tích cực vào thời điểm đó.

Tính đến nay, thị trường BĐS Việt Nam đã chứng kiến nhiều bước nhảy vọt lớn, thể hiện rõ nhất trong biểu đồ giá trị cổ phiếu của các công ty KDBĐS được niêm yết. Theo thống kê của Vietstock, lượng doanh thu mà các doanh nghiệp BĐS đang niêm yết tạo ra là hơn 70.000 tỷ đồng trong nửa đầu năm 2018. tăng trưởng gần 30% so với cùng kỳ năm trước và tổng lợi nhuận là hơn 10.000 tỷ đồng, tăng trưởng xấp xỉ 5%. Sự phát triển trong lĩnh vực KDBĐS đang trở nên rất sôi động, gần như đạt đến cao trào. Kéo theo đó là sự xuất hiện của rất nhiều dự án đầu tư KDBĐS thi nhau mọc lên, đồng thời hoạt động chuyển nhượng dự án cũng dần trở nên phổ biến.

Theo báo cáo tình hình kinh tế của Tổng cục Thống kê<sup>1</sup>, từ đầu năm 2016 đến giữa năm 2018, thị trường BĐS Việt Nam ghi nhận hàng loạt hoạt động mua bán, chuyển nhượng dự án (M&A) diễn ở hầu hết các mảng thị trường, liên quan đến các dự án đang phát triển giữa các NĐT trong nước và nước ngoài. Tuy nhiên, một thực tế đáng lưu ý đó là phần lớn các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS trên thị trường đều diễn ra một cách kín tiếng và được thực hiện dưới hình thức chuyển nhượng vốn chủ sở hữu, chứ không theo trình tự, thủ tục mà Luật KDBĐS 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định. Việc chuyển nhượng theo hình thức "ngầm" như vừa nêu đã gây ra nhiều tác động tiêu cực cho sự phát triển của thị trường BĐS cũng như khiến nguồn ngân sách Nhà nước bị thất thu một lượng tiền đáng kể.

Lý giải cho thực trạng trên, nhiều chuyên gia trong ngành cho rằng, pháp luật điều chỉnh về lĩnh vực kinh doanh BĐS nói chung và hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng đã xuất hiện nhiều bất cập, vướng mắc sau khi trải qua một thời gian áp dụng. Diễn hình như trình tự, thủ tục chuyển nhượng một phần dự án còn quá nhiều phức tạp; điều kiện để có thể thực hiện hoạt động chuyển nhượng theo luật định vẫn mang tính khắt khe quá mức cần thiết; những nghĩa vụ tài

---

<sup>1</sup>Báo cáo thống kê định kỳ quý 2 năm 2018 của Tổng cục thống kê

chính mà các CĐT phải thực hiện trong quá trình chuyển nhượng dự án chưa hợp lý. Điều này đã dẫn tới việc một số lượng lớn doanh nghiệp muốn tìm cách lách luật, để ngầm thực hiện các giao dịch chuyển nhượng với nhau, thoát khỏi sự giám sát, quản lý của Nhà nước.

Như vậy, pháp luật về KDBĐS hiện hành đã không còn phù hợp với các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực này hiện nay. Bởi vì sự phát triển thị trường KDBĐS tại Việt Nam diễn ra với tốc độ khá nhanh, trong khi tốc độ thay đổi của pháp luật vẫn còn nhiều điểm hạn chế.

Ngoài ra, pháp luật về KDBĐS là lĩnh vực pháp luật non trẻ và đang trong quá trình hoàn thiện. Thực tiễn thi hành cho thấy vẫn còn thiếu các quy định cụ thể điều chỉnh một số vấn đề cốt lõi trong hoạt động chuyển nhượng dự án, điển hình như vấn đề hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS. Đồng thời, việc thi hành các quy định pháp luật trong lĩnh vực này trên thực tế cũng gặp rất nhiều khó khăn, các cơ quan quản lý Nhà nước thường đối mặt với nhiều lúng túng khi giải quyết những tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực này.

Để khắc phục những vướng mắc, tồn tại từ thực trạng pháp luật và thực tiễn hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS thì việc nghiên cứu, đánh giá một cách toàn diện các quy định pháp luật hiện hành về vấn đề này là hết sức cần thiết. Do vậy, yêu cầu cấp thiết đặt ra là phải sớm hoàn thiện hệ thống pháp luật, chính sách về KDBĐS nói chung, chuyển nhượng dự án BĐS nói riêng, cũng như phải đổi mới cách thức, trình tự, thủ tục chuyển nhượng nhằm đưa hoạt động KDBĐS ở nước ta phát triển kịp với xu thế của thời đại. Để thực hiện được những điều này đòi hỏi phải có một cơ sở lý luận khoa học và kinh nghiệm thực tiễn phong phú, đúng đắn, từ đó mới nhận diện, đánh giá những tồn tại, bất cập cũng như tìm ra nguyên nhân của những tồn tại, vướng mắc trong nội dung các quy định về chuyển nhượng dự án BĐS để có thể đưa ra các giải pháp hoàn thiện là việc làm có ý nghĩa lý luận và thực tiễn trong giai đoạn hiện nay. Từ khi có Luật KDBĐS năm 2014 đến nay, chưa có nhiều công trình: luận án, luận văn, khóa luận, các bài báo, tạp chí... nghiên cứu về lĩnh vực KDBĐS nói chung và điều kiện chuyển nhượng dự án BĐS nói riêng, cũng như chưa có các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, đẩy mạnh sự phát triển của hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS ở Việt Nam

Bên cạnh đó, thực hiện theo chỉ đạo của Đảng, trong Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 5 năm 2011-2015 và phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội 5 năm 2016-2020 tại Đại hội Đảng lần thứ XII cũng xác định rõ nhiệm vụ "*Hoàn*



*thiện pháp luật, cơ chế, chính sách và có giải pháp phù hợp tạo điều kiện thuận lợi phát triển bền vững thị trường BĐS, bảo đảm vận hành thông suốt, hiệu quả. Phát triển mạnh thị trường quyền sử dụng đất, bao gồm cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp, nhất là đối với đất nông nghiệp để khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất."*

Từ những lý do trên, tác giả quyết định chọn đề tài "*Hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam*" để làm Luận văn bảo vệ thạc sĩ.

## **2. Tình hình nghiên cứu**

Qua nghiên cứu, đã có nhiều luận án, đề tài, bài viết nghiên cứu liên quan đến vấn đề KDBĐS, cụ thể:

Kỷ yếu hội thảo "*Một số vấn đề về hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam*", Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương (11/2001); Kỷ yếu hội thảo "*Phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam*", Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương (02/2002). Các công trình này chủ yếu nghiên cứu một số vấn đề cơ bản về thị trường BĐS, quá trình hình thành và phát triển của thị trường BĐS ở Việt Nam, quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS và một số định hướng, giải pháp phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam; chưa đi vào nghiên cứu những vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng BĐS.

Đề tài nghiên cứu "*Thị trường BĐS thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2005*" của Sở Địa chính nhà đất - Trường Đại học kinh tế - Viện Kinh tế - Văn phòng kiến trúc sư trưởng - Tổng công ty địa ốc Sài Gòn, công trình này tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận về thị trường BĐS và thực trạng thị trường BĐS thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở đó đưa ra các giải pháp xây dựng hệ thống pháp lý về thị trường, giải pháp kiện toàn hệ thống tổ chức bộ máy quản lý BĐS, đẩy mạnh công tác quy hoạch sử dụng đất và các giải pháp tài chính về thị trường; công trình này chưa nghiên cứu về lĩnh vực kinh doanh, chuyển nhượng BĐS.

Kỷ yếu hội thảo "*Pháp luật về đăng ký BĐS*" do Bộ Tư pháp phối hợp cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) tổ chức từ ngày 10-12/01/2007 tập trung phân tích thực trạng pháp luật và hệ thống cơ quan đăng ký BĐS ở Việt Nam, đưa ra đề xuất xây dựng mô hình cơ quan đăng ký tập trung về BĐS ở Việt Nam; công trình này cũng chưa nghiên cứu về các lĩnh vực kinh doanh, chuyển nhượng BĐS.

Kỷ yếu hội thảo "*Pháp luật và chính sách về KDBĐS*", NXB Tư pháp, Hà Nội (2005), các cuốn sách "*Đầu tư KDBĐS*" của PGS.TS Phan Thị Cúc, PGS.TS Nguyễn Văn Xa (2009), NXB Đại học quốc gia TP Hồ Chí Minh và "*Pháp luật KDBĐS*" của TS Trần Quang Huy, TS

Nguyễn Quang Tuyền (2009), NXB Tư pháp. Đây là những công trình đi sâu phân tích về quản lý thực hiện dự án đầu tư KDBĐS, pháp luật về kinh doanh nhà, công trình xây dựng, kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh dịch vụ BĐS; hợp đồng KDBĐS; quản lý nhà nước đối với hoạt động KDBĐS; nghiên cứu pháp luật và chính sách KDBĐS ở một số nước Đông Nam Á và Cộng hòa liên bang Đức; các công trình này cũng chưa nghiên cứu một cách cụ thể về điều kiện chuyển nhượng dự án BĐS.

Luận án tiến sĩ của tác giả Ths Nguyễn Thị Hồng Nhung “*Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong KDBĐS ở Việt Nam*”, năm 2012 là công trình nghiên cứu chủ yếu về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu là doanh nghiệp KDBĐS (CĐT cấp 1, cấp 2), đối tượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cũng chưa nghiên cứu đến các nội dung về chuyển nhượng dự án BĐS.

Luận án tiến sĩ của tác giả Ths Nguyễn Hồ Phi Hà “*Huy động nguồn lực tài chính nhằm phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam*” năm 2012 tập trung nghiên cứu chủ yếu về thực trạng huy động nguồn lực tài chính cho thị trường BĐS ở Việt Nam trong giai đoạn từ 2005-2010, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp tăng cường huy động nguồn lực tài chính đến năm 2020 gồm: Giải pháp đối với tín dụng ngân hàng, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), phát triển các Quỹ đầu tư BĐS, huy động vốn góp qua hình thức “mua bán nhà trên giấy” và nhóm các giải pháp hỗ trợ. Công trình này cũng chưa nghiên cứu đi vào nghiên cứu lĩnh vực kinh doanh, chuyển nhượng dự án BĐS.

Luận văn thạc sĩ của tác giả Nguyễn Tuấn Anh, trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, “*Quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản tại Thành Phố Hồ Chí Minh*”. Luận văn nghiên cứu tổng quát những vấn đề về hoạt động kinh doanh bất động sản, dự án kinh doanh bất động sản, phân tích được những tác động nói chung của hoạt động kinh doanh đến quá trình phát triển kinh tế, xã hội tại Thành Phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên luận văn nghiên cứu một cách chung chung về tất cả các hoạt động kinh doanh trên địa bàn thành Phố Hồ Chí Minh, không phân tích cụ thể về hoạt động chuyển nhượng dự án.

Luận văn thạc sĩ luật học của tác giả Lê Thuỳ Dương, trường Đại học Luật Hà Nội, “*Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản ở Việt Nam hiện nay*” năm 2011. Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, phân tích thực trạng chuyển nhượng dự án từ sau thời điểm có

hiệu lực của Luật KDBĐS 2006, đưa ra những kiến nghị sửa đổi, ban hành các văn bản pháp luật mới phù hợp với tình hình phát triển của thị trường KDBĐS tại Việt Nam.

Bài viết “*Một số bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư*”: Trương Thế Côn/ Nghề Luật: Học Viện Tư Pháp, số 2/ 2012. Phân tích gần như cụ thể những bất cập về chuyển nhượng dự án trên thực tiễn, các hành vi chuyển nhượng dự án thông qua các hình thức khác vi phạm qui định của pháp luật, nêu ra được những điểm mâu thuẫn giữa các Luật liên quan qui định về cùng một vấn đề, bên cạnh đó cũng đưa ra những giải pháp để hoàn thiện pháp luật về hoạt động chuyển nhượng.

Sách Pháp luật về kinh doanh bất động sản”, Trần Quang Huy Trần Quang Huy - Nguyễn Quang Tuyền (2009), Nxb Tư pháp, Hà Nội. Công trình khắc họa khá rõ nét về các hoạt động kinh doanh bất động sản (sau đây gọi tắt là HĐKDBĐS) như: Phân tích rõ về quản lý thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; pháp luật về kinh doanh nhà, công trình xây dựng, kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh dịch vụ bất động sản; hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Nhìn chung, các công trình khoa học trên đã mang đến cho tác giả một cái nhìn khá toàn diện về thị trường BĐS và những góc độ tiếp cận khác nhau thuộc lĩnh vực KDBĐS, bởi những công trình này chứa đựng một lượng thông tin lớn, đặc biệt đi sâu nghiên cứu những vấn đề lý luận của quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam, thực trạng pháp luật và những định hướng lớn trong hoàn thiện pháp luật về KDBĐS ở nước ta. Tuy vậy, cho đến nay chưa có một công trình nào đi sâu nghiên cứu, phân tích một cách chi tiết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS; mặt khác, các công trình nghiên cứu trên đều căn cứ theo quy định của Luật KDBĐS năm 2006 để luận giải, phân tích; hiện nay văn bản này đã hết hiệu lực thi hành và được thay thế bởi Luật KDBĐS năm 2014. Sau khi có Hiến pháp năm 2013, Luật Đất đai năm 2013, Luật KDBĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, từ đây, các hoạt động KDBĐS đều mang một diện mạo mới, ngày càng đáp ứng với yêu cầu của nền kinh tế thị trường, nhất là thị trường BĐS; Vì vậy, việc nghiên cứu đề tài “*Hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS theo pháp luật Việt Nam*” vừa đảm bảo tính mới, cần thiết, tính thời sự và phù hợp với xu thế, điều kiện, hoàn cảnh mới ở Việt Nam trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay.

### **3. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu đề tài**

#### **3.1. Phương pháp luận**

Khi thực hiện đề tài này, tác giả sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê Nin, dựa trên những quan điểm, chính sách của Đảng và Nhà nước về KDBĐS ở Việt Nam.

#### **3.2. Phương pháp nghiên cứu**

Luận văn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:

- Phương pháp hệ thống hóa lý thuyết trong chương 1 luận văn nhằm làm rõ cơ sở khoa học của đề tài.

- Phương pháp phân tích kết hợp bình luận các văn bản quy phạm pháp luật trong nội dung chương 2 Luận văn.

- Phương pháp so sánh được sử dụng trong Luận văn nhằm nhận diện những điểm khác biệt giữa các văn bản quy phạm về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS.

- Phương pháp thống kê kết hợp đánh giá nhằm làm rõ tình hình thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS.

- Phương pháp logic được sử dụng nhằm diễn đạt Luận văn một cách có hệ thống, dễ hiểu theo các vấn đề cần nghiên cứu.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn**

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của luận văn này bao gồm:

- Hệ thống các quy định pháp luật liên quan đến các vấn đề về KDBĐS và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, như: Luật KDBĐS và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật thương mại, Luật doanh nghiệp, Luật đất đai, cùng các văn bản pháp luật liên quan khác.

- Các quan điểm khoa học đã được các tác giả nghiên cứu và công bố trong các công trình nghiên cứu về KDBĐS và hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

"Hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS theo pháp luật Việt Nam" là đề tài có phạm vi nghiên cứu rộng và liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau. Tuy nhiên trong khuôn khổ của một luận văn thạc sĩ luật, tác giả giới hạn phạm vi nghiên cứu của luận văn ở những nội dung cụ thể sau:

- Giới hạn phạm vi nghiên cứu về nội dung: Nghiên cứu, tìm hiểu các quy định về hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS của Luật KDBĐS 2014, các quy định về chuyển nhượng quyền

sử dụng đất của Luật Đất đai 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Giới hạn phạm vi nghiên cứu về không gian: Đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS trong phạm vi cả nước;

- Giới hạn về thời gian: Đề tài nghiên cứu các quy định về hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS từ khi Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực đến nay. Giai đoạn trước khi Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực không thuộc vào phạm vi nghiên cứu của Luận văn, tuy nhiên có thể đề cập khi so sánh và đánh giá với các quy định pháp luật hiện hành.

## **5. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài**

### **5.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của Luận văn là làm sáng tỏ những vấn đề chung về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS theo PLVN hiện hành. Đồng thời đánh giá thực trạng pháp luật về chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS và hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS ở Việt Nam.

### **5.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để hoàn thành mục đích nghiên cứu, Luận văn có một số nhiệm vụ sau đây:

- Khái quát chung những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS làm cơ sở khóa học cho việc nghiên cứu.

- Phân tích, đánh giá các quy phạm pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS theo PLVN.

- Thống kê, phân tích tình hình thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS.

## **6. Câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu**

### **6.1. Câu hỏi nghiên cứu**

- Pháp luật Việt Nam quy định như thế nào về chuyển nhượng dự án KDBĐS?

- Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS tại Việt Nam thời gian qua như thế nào?

- Những giải pháp nào về mặt pháp luật và thực tiễn hay không?

### **6.2. Giả thuyết nghiên cứu**

- Pháp luật Việt Nam quy định tương đối chặt chẽ về chuyển nhượng dự án KDBĐS trong các văn bản pháp luật như LKDBĐS 2014, LĐĐ 2013,...

- Bên cạnh những ưu điểm thì trong thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS ở Việt Nam vẫn còn nhiều tồn tại.

- Có hai nhóm giải pháp: Một là nhóm giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật; Hai là nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả thực tiễn.

## **7. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn**

- Những kết quả nghiên cứu của luận văn có giá trị tham khảo cho những người làm công tác nghiên cứu, học tập, bảo vệ pháp luật. Đặc biệt là đối với các cơ sở đào tạo luật.

- Ở mức độ nhất định, kết quả nghiên cứu của luận văn giúp cho nhà quản lý, các cá nhân, doanh nghiệp tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS những kiến thức cần thiết khi họ xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBĐS.

## **8. Bộ cục của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn gồm có 3 chương:

**Chương 1:** Một số vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS

**Chương 2 :** Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS

**Chương 3:** Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại Việt Nam

### **Chương 1**

## **MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**1.1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và ý nghĩa của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.**

**1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

**1.1.1.1. Khái niệm dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

Trên cơ sở tiếp cận nội hàm của từng thuật ngữ trong khái niệm dự án đầu tư BĐS, luận văn đưa ra khái niệm về "Dự án đầu tư KDBĐS"

rằng: "Dự án đầu tư KDBĐS là tập hợp các đề xuất có liên quan đến bỏ vốn để tạo dựng ra tài sản là BĐS như: Nhà, công trình xây dựng, tạo lập quỹ đất có hạ tầng... để kinh doanh sinh lợi trong một khoảng thời gian nhất định."

#### *1.1.1.2. Đặc điểm của dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Bên cạnh những đặc trưng của hoạt động đầu tư nói chung, dự đầu tư KDBĐS còn mang một số đặc điểm cơ bản như sau:

*Thứ nhất*, đầu tư KDBĐS là loại hình đầu tư đòi hỏi phải có vốn đầu tư lớn.

*Thứ hai*, hoạt động đầu tư KDBĐS thường diễn ra trong một thời gian dài được tính bằng tháng hoặc năm.

*Thứ ba*, hoạt động đầu tư KDBĐS luôn liên quan đến lợi ích của nhiều chủ thể và có sự tác động mang tính đa ngành .

*Thứ tư*, hoạt động đầu tư BĐS không chỉ mang lại lợi ích kinh tế mà còn đem lại lợi ích xã hội.

### ***1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

#### *1.1.2.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, đó là "*Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là sự thỏa thuận bằng văn bản nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong quan hệ chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư KDBĐS, khi đó, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của bên chuyển nhượng gắn với một phần hoặc toàn bộ dự án sẽ được chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật.*"

#### *1.1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Ngoài những đặc điểm của hợp đồng nói chung, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS còn mang những đặc trưng riêng như sau:

*Thứ nhất*, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của pháp luật.

*Thứ hai*, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS không đơn thuần là những tài sản đơn lẻ, mà dự án kinh doanh BĐS là tập hợp gồm nhiều tài sản, hạng mục khác nhau, có quy mô lớn và vai trò đặc biệt trọng trong đời sống dân sinh.

*Thứ ba*, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS phải được xác lập bằng văn bản và đa số các hợp đồng đó phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

*Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS có mục đích là lợi nhuận.*

### ***1.1.3. Ý nghĩa của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất, đối với doanh nghiệp chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS*

*Thứ hai, đối với doanh nghiệp nhận chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS*

*Thứ ba, đối với hoạt động đầu tư KDBĐS nói chung.*

## ***1.2. Lý luận pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

### ***1.2.1. Sự cần thiết của việc điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

Sự cần thiết của việc điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS của pháp luật thể hiện cụ thể ở những điểm sau:

*Thứ nhất, cần thiết để điều hòa và thúc đẩy hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư, KDBĐS theo hướng tích cực.*

*Thứ hai, cần thiết để giữ môi trường KDBĐS ổn định và an toàn.*

*Thứ ba, cần thiết để kích thích sản xuất phát triển, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.*

*Thứ tư, cần thiết để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng.*

### ***1.2.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

#### ***1.2.2.1 Khái niệm của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS được hiểu là những quy phạm pháp luật điều chỉnh mối quan hệ xã hội giữa bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và các bên liên quan trong hoạt động chuyển nhượng như tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư tài chính hoặc các NĐT khác, thậm chí có thể là Nhà nước trong mối quan hệ về quản lý hành chính hoặc thực hiện chế tài khác đối với các vấn đề phát sinh trong hoạt động này. Bên cạnh đó, phạm vi của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS không chỉ giới hạn trong các vấn đề về nội dung, hình thức của hợp đồng, mà còn bao gồm tất cả những vấn đề liên quan đến điều kiện của chủ thể tham gia cũng như việc thoả thuận, ký kết, thực hiện và giải quyết tranh chấp liên quan đến loại hợp đồng này.



### ***1.2.2.2. Đặc điểm của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

Với tính chất là một bộ phận cấu thành, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBDS sở hữu những đặc điểm của hệ thống PLVN nói chung. Bên cạnh đó, nó cũng mang những đặc trưng riêng, phù hợp với những tính chất khác biệt của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBDS.

### ***1.2.3. Các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất, bảo đảm tính công khai, minh bạch*

*Thứ hai, phòng, chống rủi ro cho các bên tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBDS*

*Thứ ba, bảo đảm phát triển bền vững*

### ***1.2.4. Nội dung của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

Thứ nhất, nhóm các quy phạm pháp luật điều chỉnh về chủ thể trong hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBDS, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong chuyển nhượng dự án KDBDS

Thứ hai, nhóm các quy phạm pháp luật điều chỉnh về điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư KDBDS

Thứ ba, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về trình tự thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án KDBDS

Thứ tư, nhóm các quy phạm pháp luật điều chỉnh trực tiếp về hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án KDBDS

## ***1.3. Những yếu tố tác động đến pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản***

### ***1.3.1 Chế độ sở hữu về đất đai***

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng, không thể thay thế. Do đó, đối với pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBDS nói riêng, việc điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực này cũng phải tuân thủ đúng nguyên tắc về chế độ sở hữu đất đai, các tổ chức, cá nhân tham gia vào lĩnh vực này cũng chỉ có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất chứ không phải là đất đai.

### ***1.3.2. Điều kiện kinh tế - chính trị xã hội của từng giai đoạn***

*Thứ nhất, về yếu tố kinh tế*

Khi kinh tế phát triển, đời sống vật chất, tinh thần được cải thiện, các cán bộ, công chức nhà nước, các tầng lớp nhân dân có nhiều điều kiện để đầu tư, và kênh đầu tư mà đa số mọi người đều muốn tiếp cận đó là thị trường BĐS.

*Thứ hai, yếu tố chính trị*

BĐS luôn gắn liền với đất đai, đồng thời đất đai cũng chính là lãnh thổ quốc gia. Do đó, loại tài sản đặc biệt này luôn luôn không thể tách rời được yếu tố chính trị.

### **1.3.3. Hội nhập quốc tế**

Quá trình hội nhập quốc tế sẽ tạo ra nhiều tác động lên hệ thống PLVN nói chung và pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng.

### **1.3.4. Tập quán**

Phong tục tập quán được thừa nhận gián tiếp là một nguồn của pháp luật thông qua nguyên tắc chung và quy định về áp dụng tập quán tại Điều 5 của BLDS 2015, theo đó pháp luật dân sự đã ghi nhận tập quán là quy tắc xử sự có nội dung rõ ràng để xác định quyền, nghĩa vụ của cá nhân, pháp nhân trong quan hệ dân sự cụ thể.

## **Tiểu kết Chương 1**

Nghiên cứu các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là những nội dung quan trọng, giúp tạo dựng cơ sở cho việc đi sâu vào tìm hiểu thực trạng các quy định pháp luật liên quan.

Trong chương 1 này, luận văn đã tập trung làm rõ những vấn đề sau:

*Thứ nhất*, trên cơ sở nghiên cứu về các vấn đề lý luận, luận văn đã đưa ra được những khái niệm và đặc điểm cơ bản về hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS. Nêu bật được ý nghĩa của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS đối với bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và xã hội.

*Thứ hai*, luận văn đã khái quát hoá một cách có hệ thống những nội dung của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS và sự cần thiết của việc điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản bằng pháp luật.

## **Chương 2**

# **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM**

### **2.1. Thực trạng pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

#### **2.1.1. Nội dung các nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

##### *2.1.1.1 Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật*

Luật KDBĐS 2014 tại khoản 1 Điều 4 đã ghi nhận nguyên tắc trong KDBĐS là "Bình đẳng trước pháp luật".

##### *2.1.1.2. Nguyên tắc công khai minh bạch*

Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng là một chế định trong Luật KDBĐS, tuân theo nguyên tắc của pháp luật về KDBĐS, tại Khoản 3 Điều 4 Luật KDBĐS 2014 có quy định rõ ràng rằng "*KDBĐS phải trung thực, công khai, minh bạch.*"

##### *2.1.1.3. Nguyên tắc tuân thủ quy định pháp luật*

Tuân thủ quy định pháp luật là nghĩa vụ của tất cả công dân Việt Nam, trong tất cả các lĩnh vực xã hội mà pháp luật điều chỉnh chứ không chỉ giới hạn tại phạm vi pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS.

##### *2.1.1.4. Nguyên tắc bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các quyền và nghĩa vụ khi chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Nội dung về kế thừa quyền và nghĩa vụ giữa bên nhận chuyển nhượng đối với bên chuyển nhượng là một vấn đề quan trọng, đã được pháp luật quy định thành một phần không thể thiếu của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS.

##### *2.1.1.5. Nguyên tắc bên chuyển nhượng có trách nhiệm thông báo cho khách hàng và các bên liên quan*

Trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS thì NĐT bên chuyển nhượng là chủ thể đóng vai trò rất quan trọng, thậm chí có phần vượt trội so với bên nhận chuyển nhượng.

#### **2.1.2. Các điều kiện về chủ thể trong chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

##### *2.1.2.1. Các điều kiện của chủ đầu tư bên chuyển nhượng dự án*

Để tạo cơ sở pháp lý đảm bảo chặt chẽ, thuận lợi cho việc chuyển nhượng dự án BĐS cũng như hạn chế những rủi ro, bảo đảm các quyền,

lợi ích hợp pháp của các bên tham gia chuyển nhượng, PLVN hiện hành quy định các điều kiện bắt buộc CĐT chuyển nhượng phải tuân thủ.

*2.1.2.2. Các điều kiện của chủ đầu tư bên nhận chuyển nhượng dự án*

Theo PLVN hiện hành, CĐT nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đáp ứng các điều kiện.

*2.1.3. Quyền, nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS thực chất là nội dung về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia. Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS đã có một số quy định về những quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên.

*2.1.4. Nội dung các quy định về điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Mặc dù pháp luật thừa nhận dự án đầu tư KDBĐS thuộc quyền sở hữu của các CĐT. Tuy nhiên không phải mọi trường hợp các CĐT đều có thể tự do định đoạt dự án của mình, mà dự án muốn thực hiện chuyển nhượng thì phải đáp ứng một số yêu cầu nhất định do pháp luật đề ra.

*2.1.5. Nội dung các quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS được quy định chủ yếu trong Luật KDBĐS 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Ngoài ra, thủ tục liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

*2.1.6. Nội dung các quy định điều chỉnh trực tiếp về hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Hợp đồng được xem như "luật con" giữa các bên tham gia giao dịch, là cơ sở để ghi nhận quyền và nghĩa vụ cũng như trách nhiệm của các bên trong quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư. Pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư KDBĐS.

**2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản ở Việt Nam**

*2.2.1. Tình hình hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

*2.2.1.1 Những thành tựu và kết quả đạt được*

Nhìn chung, tìm hiểu thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án kinh doanh BĐS tại Việt Nam, cho thấy việc áp dụng đã đạt được những kết quả chủ yếu sau đây:

*Thứ nhất*, quy định cho phép NĐT được chuyển nhượng dự án đã mang lại nhiều tác động tích cực đến sự phát triển của thị trường BĐS nói chung và thị trường chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng.

*Thứ hai*, việc chuyển nhượng dự án là một trong những biện pháp thúc đẩy tiến bộ thực thi các dự án.

*Thứ ba*, hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS trên thực tế đã giúp loại khỏi thị trường những NĐT yếu kém, không đủ năng lực thực hiện dự án, giúp cho thị trường BĐS hoạt động ngày càng chuyên nghiệp và hiệu quả hơn, loại bỏ bớt những giao dịch BĐS mang tính chất “lướt sóng”.

*Thứ tư*, tạo điều kiện cho sự trở lại của các doanh nghiệp KDBĐS và sự tăng trưởng trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS (giai đoạn 2015-2017).

#### *2.2.1.2 Những hạn chế tồn tại trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Pháp luật điều chỉnh về kinh doanh BĐS nói chung và hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng đã ra đời từ rất lâu và có nhiều thay đổi. Trải qua quá trình áp dụng pháp luật vào thực tiễn, bên cạnh những tác động tích cực thì dần dần cũng đã bộc lộ một số điểm còn thiếu sự điều chỉnh hợp lý.

#### *2.2.2. Những kết quả đạt được từ thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản ở Việt Nam*

Thứ nhất, kết quả thực hiện các quy định pháp luật về các điều kiện của chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng dự án BĐS.

Thứ hai, kết quả thực hiện các quy định về điều kiện của đối tượng chuyển nhượng (dự án đầu tư KDBĐS).

Thứ ba, kết quả thực hiện các quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS.

#### *2.2.3. Những vướng mắc, tồn tại và nguyên nhân của những vướng mắc, tồn tại đó trong thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

##### *2.2.3.1 Những vướng mắc, tồn tại trong thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Thị trường KDBĐS nước ta chỉ vừa có những bước phát triển đáng chú ý trong một vài năm gần đây, những dấu hiệu khởi sắc đầu tiên bắt đầu xuất hiện kể từ thời điểm Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực áp dụng

trên thực tế. Tuy nhiên, hệ thống các quy phạm điều chỉnh về việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS đang dần dần bộc lộ những vướng mắc trên thực tế, gây ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS Việt Nam.

*2.2.3.2 Nguyên nhân dẫn đến các vướng mắc, tồn tại trong thực tiễn thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến thực trạng việc thi hành pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại Việt Nam còn nhiều bất cập.

## **Tiểu kết Chương 2**

Trong chương 2 này, tác giả đã tập trung làm rõ những vấn đề cơ bản sau:

*Thứ nhất*, luận văn đã hệ thống hoá và phân tích những quy định pháp luật của Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, trên cơ sở đó tác giả đã đưa ra những đánh giá sơ bộ về thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại Việt Nam.

*Thứ hai*, luận văn đã phân tích bức tranh toàn cảnh về thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS vào thực tiễn tại nước ta, trong đó tập trung vào 3 khía cạnh bao gồm tình hình thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS trên thực tế, những kết quả đạt được và các hạn chế còn tồn tại.

## **Chương 3**

### **ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM**

**3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

*3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quan điểm và định hướng phát triển thị trường bất động sản của Đảng*

Mọi sự điều chỉnh của các hoạt động tại tất cả các lĩnh vực ở Việt Nam luôn hướng theo sự lãnh đạo của Đảng, việc xây dựng pháp luật

cũng không ngoại lệ. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật về BĐS nói chung và pháp luật điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng phải phù hợp với quan điểm và định hướng phát triển thị trường BĐS của Đảng.

### ***3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản***

Như luận văn đã phân tích ở những phần trước, thị trường KDBĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng tại Việt Nam vẫn còn thiếu minh bạch, thông tin chưa đầy đủ, chủ yếu phụ thuộc vào bên bán.

### ***3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải dựa trên việc tham khảo và tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của nước ngoài về vấn đề này***

Thị trường KDBĐS cũng như hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh về lĩnh vực KDBĐS tại Việt Nam đều còn khá non trẻ so với thế giới. Do đó, nếu Việt Nam muốn hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS một cách chất lượng, có hiệu quả, thì không thể không tìm cách để tiếp thu các kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý đã được các quốc gia khác trên thế giới áp dụng.

### ***3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải đặt trong tổng thể cải cách hệ thống pháp luật về đầu tư, kinh doanh nói chung và pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng***

Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án trong đầu tư, kinh doanh BĐS là một bộ phận của hệ thống pháp luật đầu tư, kinh doanh BĐS. Hơn nữa, nó còn liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau như pháp luật về đầu tư, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng và pháp luật về nhà ở v.v.

## **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

### ***3.2.1. Sửa đổi quy định về điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án***

Các quy định về điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư KDBĐS hiện nay vẫn còn một số bất cập, gây ra nhiều khó khăn cho doanh nghiệp muốn chuyển nhượng.

### ***3.2.2. Ban hành các quy định về chế tài xử phạt áp dụng cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng nếu vi phạm cam kết đảm bảo tiến độ xây dựng dự án.***

Thực tế hiện nay việc xử phạt trong việc thực hiện quan hệ hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS còn khá mờ nhạt. Mặc dù pháp luật yêu cầu doanh nghiệp nhận chuyển nhượng phải thực hiện cam kết đảm bảo tiến độ, nội dung dự án nhận chuyển nhượng đúng theo kế hoạch đã được phê duyệt ban đầu.

### ***3.2.3. Sửa đổi quy định về điều kiện đối với vốn chủ sở hữu.***

Hiện nay, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải có mức vốn pháp định là 20 tỷ đồng. Việc quy định như vậy tạo ra nhiều bất cập trong thực tiễn kinh doanh trong lĩnh vực BĐS nói chung và quan hệ hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng.

### ***3.2.4. Sửa đổi, bổ sung các quy định để nâng cao khả năng kiểm soát thị trường bất động sản của Nhà nước***

Mặc dù thị trường KDBĐS tại Việt Nam hiện nay chưa có bề dày về lịch sử phát triển, tuy nhiên tốc độ tăng trưởng của nó lại rất đáng ngạc nhiên. Chính vì sự phát triển nhanh cả về chiều rộng lẫn chiều sâu đó mà hệ thống pháp luật không thể kịp thay đổi để điều chỉnh một cách phù hợp. Đồng thời, các cơ quan quản lý Nhà nước cũng rất lúng túng trước những biến đổi của thị trường.

## ***3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.***

### ***3.3.1. Tạo ra cơ chế huy động vốn dài hạn cho thị trường bất động sản***

BĐS là một loại tài sản có giá trị lớn, thị trường KDBĐS luôn là một kênh có lượng tiền lưu thông chiếm tỉ lệ cao trong thị trường tài chính.

### ***3.3.2. Xây dựng và phát triển hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung và doanh nghiệp đầu tư xây dựng dự án kinh doanh bất động sản nói riêng thành những tập đoàn lớn, có năng lực tài chính vững mạnh.***

Những tập đoàn kinh doanh bất động sản lớn sẽ đóng vai trò quan trọng trong hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và đầu tư xây dựng cũng như chuyển nhượng dự án KDBĐS nói riêng.



**3.3.3. Đảm bảo chất lượng nhân lực trong kinh doanh bất động sản nói chung và lĩnh vực hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng.**

Đối với bất cứ hoạt động nào, nguồn nhân lực cũng là một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu.

**3.3.4. Đảm bảo chất lượng của công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch về đầu tư xây dựng để các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản có thể đáp ứng và thích nghi với nhu cầu về lâu dài của xã hội.**

Nhà nước có vai trò quan trọng trong công tác quy hoạch. Vì vậy, Nhà nước cần nâng cao hơn nữa vai trò quản lý của mình trong công tác quy hoạch đất đai và quy hoạch về đầu tư xây dựng.

**3.3.5. Đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản**

Thực trạng pháp luật Việt Nam còn khá nhiều chông chéo với số lượng các văn bản pháp luật điều chỉnh chung cũng như điều chỉnh chuyên ngành rất đồ sộ, đặc biệt trong lĩnh vực KDBĐS nói chung và hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng.

### **Tiểu kết Chương 3**

Trong chương 3 này, tác giả đã làm rõ những nội dung cơ bản sau:

*Thứ nhất*, làm rõ các yêu cầu cần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại Việt Nam, trong đó tập trung vào 4 yêu cầu cơ bản.

*Thứ hai*, trên cơ sở phân tích về những tích cực và hạn chế của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, luận văn đã đưa ra những giải pháp kiến nghị cụ thể nhằm giúp hoàn thiện các quy định pháp luật của Việt Nam về hoạt động KDBĐS nói chung và hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng

*Thứ ba*, trên cơ sở các số liệu khảo sát cũng như những thành công và hạn chế của việc áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS trong thực tiễn, tác giả đã đề xuất những giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS.

## KẾT LUẬN

Từ những nghiên cứu về lý luận, về thực trạng và về những giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, có thể thấy hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản là một đòi hỏi khách quan trên thực tế, nhưng cả quy định pháp luật và cơ chế quản lý của nhà nước về lĩnh vực này nói chung và việc xác lập, thực hiện hợp đồng nói riêng vẫn còn nhiều bất cập.

Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản là quyền của chủ đầu tư và việc thừa nhận quyền này có ý nghĩa tích cực đối với việc giải quyết những tắc nghẽn trong kinh doanh bất động sản. Theo quan điểm của tác giả, thị trường BĐS Việt Nam sẽ ngày càng phát triển cả về quy mô lẫn chiều sâu, đồng thời đứng trước xu thế hội nhập quốc tế, thị trường này sẽ ngày càng mở rộng ra phạm vi ngoài nước, do đó việc nghiên cứu pháp luật điều chỉnh về hoạt động KDBĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là vô cùng thiết thực và mang nhiều ý nghĩa quan trọng.

Mong rằng kết quả nghiên cứu của luận văn này sẽ có giá trị tham khảo tích cực đối với các học giả nghiên cứu pháp lý về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại Việt Nam. Tác giả cũng mong nhận được nhiều sự góp ý từ các đọc giả nhằm khắc phục được những nội dung mà luận văn còn chưa hoàn thiện.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. Văn bản pháp luật

1. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2005), Bộ luật Dân sự Việt Nam
2. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015), Bộ luật Dân sự
3. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2006), Luật kinh doanh bất động sản
4. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật kinh doanh bất động sản
5. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2005), Luật thương mại
6. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật nhà ở
7. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật doanh nghiệp
8. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật đầu tư
9. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013), Luật đất đai
10. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014), Luật xây dựng 2014
11. Chính phủ (2015), Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 quy định chi tiết một số điều Luật kinh doanh bất động sản.
12. Chính phủ (2015), Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản
13. Công văn 1436/BXD-QLN năm 2015 thực hiện Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 do Bộ Xây dựng ban hành
14. Chính phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai
15. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 23/2014/TT-BTNMT về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành
16. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư 34/2014/TT-BTNMT quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành
17. Bộ Xây dựng (2016), Thông tư 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành
18. Chính phủ (2015), Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

19. Chính phủ (2015), Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

20. Chính phủ (2015), Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở

21. Chính phủ (2015), Nghị định 118/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật đầu tư

22. Báo cáo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về các văn kiện Đại hội XII của Đảng

23. Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng

## **II. Bài viết khoa học, sách tham khảo, sách chuyên ngành**

24. Kỷ yếu hội thảo “Một số vấn đề về hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam” (11/2001), Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương

25. Kỷ yếu hội thảo “Phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam” (02/2002), Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương

26. Kỷ yếu hội thảo “Pháp luật về đăng ký bất động sản” (2007), Bộ Tư pháp - Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA)

27. Kỷ yếu hội thảo “Pháp luật và chính sách về kinh doanh bất động sản”, NXB Tư pháp, Hà Nội (2005)

28. “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam” (2012), TS Nguyễn Thị Hồng Nhung

39. “Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2005”, Sở Địa chính nhà đất - Trường Đại học kinh tế - Viện Kinh tế - Văn phòng kiến trúc sư trưởng - Tổng công ty địa ốc Sài Gòn

30. Sách “Đầu tư kinh doanh bất động sản”, PGS.TS Phan Thị Cúc, PGS.TS Nguyễn Văn Xa, NXB Đại học quốc gia TP Hồ Chí Minh (2009)

31. Sách “Pháp luật kinh doanh bất động sản”, TS Trần Quang Huy, TS Nguyễn Quang Tuyền, NXB Tư pháp (2009)

32. Quỹ CEG, *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường Bất động sản Việt nam* (2006), nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội;

33. Trường Đại Học Luật Hà Nội(2006), *Giáo trình Luật Đất Đai*, nhà xuất bản Tư Pháp, Thành Phố Hồ Chí Minh;

34. Nguyễn Tuấn Anh (2009), *Quản lý nhà nước đối với dự án kinh doanh bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận Văn Thạc sỹ, Trường Đại học Luật Thành Phố Hồ Chí Minh;

35. Thái Thanh Hải (2007), *Những vấn đề pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Bình Dương và hướng hoàn thiện*, Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Luật Thành Phố Hồ Chí Minh;

36. Phạm Thị Hằng Nga (2012), *Các vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án trong đầu tư, kinh doanh bất động sản*, Khóa luận tốt nghiệp, Đại Học Luật Hà Nội;

37. Trương Thế Côn (2012), *Một số bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng đầu tư*, Học Viện Tư Pháp;

38. Đoàn Thị Duyên (2016), *Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*, Khóa luận tốt nghiệp, trường Đại học Luật Hà Nội;

39. Phạm Thị Như Ý (2013), *Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*, Luận văn thạc sỹ, Đại học Luật Hà Nội;

### **III. Tài liệu Internet**

40. [www.tapchicongsan.org.vn](http://www.tapchicongsan.org.vn)

41. [www.vnrea.vn](http://www.vnrea.vn)

42. <http://www.tapchibatdongsanvietnam.vn>

43. <http://tintuc.duan.vn/>

44. <http://www.horea.org.vn> 41. <http://vneconomy.vn>

45. <http://www.monre.gov.vn>

46. <http://quanlysudungnha.batdongsan.com.vn>

47. <http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com>