

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



VÕ THỊ DIỆU HƯƠNG

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ
TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TỪ THỰC TIỄN
TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 838 01 07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

PGS. TS HÀ THỊ MAI HIÊN

THỪA THIÊN HUẾ, NĂM 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực.

Quảng Bình, tháng 7 năm 2019

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

VÕ THỊ DIỆU HƯƠNG



Lời Cảm ơn

Để hoàn thành Luận văn về đề tài: ***“Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản từ thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình”***.

Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn quý thầy giáo, cô giáo thuộc trường Đại học Luật, Đại học Huế đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và có những góp ý quý báu, giúp tôi hoàn thiện Luận văn của mình. Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới giảng viên hướng dẫn PGS. TS Hà Thị Mai Hiên, người đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này.

Tôi cũng xin được gửi lời cảm ơn chân thành đến quý bạn bè, quý đồng nghiệp và các anh chị học viên trong lớp Cao học Luật khóa 7 (2017 – 2019) đã giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành Luận văn.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng với hạn chế về thời gian nên Luận văn không thể tránh khỏi những thiếu sót. Tôi rất mong nhận được sự tham gia, góp ý của các thầy cô và ý kiến đóng góp quan tâm của các bạn. Tôi xin chân thành cảm ơn và tiếp thu những góp ý để Luận văn được hoàn thiện hơn!

Quảng Bình, tháng 7 năm 2019

Học viên

Võ Thị Diệu Hương



BẢNG THỐNG KÊ TRÍCH DẪN TÀI LIỆU THAM KHẢO

STT	Tác giả tài liệu trích dẫn	Trang Luận văn	Tần suất
01	Phạm Như Ý (2014)	22 ;23 ;24 ;25	1
02	Đoàn Thị Duyên (2016)	32 ;36 ;49 ;58	1
03	Phạm Thị Hằng Nga (2012)	62 ;67 ;70 ;71	1

MỤC LỤC

Trang phụ bìa	
Lời cam đoan	
Lời cảm ơn	
Bảng thống kê trích dẫn	
Mục lục	
Danh mục chữ viết tắt	
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài	6
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	6
6. Những đóng góp của Luận văn	7
7. Bố cục của Luận văn	7
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	8
1.1. Khái quát về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	8
1.1.1. Khái niệm chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	8
1.1.2. Đặc điểm của chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	9
1.1.3. Ý nghĩa chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	10
1.2. Pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	12
1.2.1. Sự cần thiết của việc điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản bằng pháp luật	12
1.2.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.....	17
1.2.2.1. Khái niệm pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.....	17
1.2.2.2. Đặc điểm của pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	19

1.2.3. Nội dung pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.....	21
1.2.3.1. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản...21	
1.2.3.2. Chủ thể tham gia chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.....	22
1.2.3.3. Quy định điều kiện, thủ tục, thẩm quyền, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	23
1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	25
1.3.1. Chính sách kinh tế, xã hội từng giai đoạn.....	25
1.3.2. Môi trường chính trị, pháp lý	26
1.3.3. Yếu tố văn hóa, tập quán.....	27
Tiểu kết chương 1.....	29
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH	30
2.1. Thực trạng pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.....	30
2.1.1. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản	30
2.1.1.1. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật	30
2.1.1.2. Nguyên tắc công khai, minh bạch.....	31
2.1.1.3. Nguyên tắc bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các quyền và nghĩa vụ khi chuyển nhượng dự án.....	32
2.1.1.4. Nguyên tắc bên chuyển nhượng có trách nhiệm thông báo cho khách hàng và các bên liên quan	33
2.1.2. Chủ thể tham gia chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	34
2.1.2.1. Các điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án bất động sản	34
2.1.2.2. Các điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng.....	35
2.1.2.3. Quyền, nghĩa vụ của các chủ thể tham gia chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	37

2.1.3. Quy định về điều kiện, thủ tục, thẩm quyền, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	40
2.1.3.1 Điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản	40
2.1.3.2. Thẩm quyền cấp phép chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	41
2.1.3.3. Thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản	42
2.1.3.4. Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBĐS.....	45
2.1.4. Đánh giá quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.....	48
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản tại thực tiễn tỉnh Quảng Bình.....	52
2.2.1. Khái quát về tỉnh Quảng Bình.....	52
2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.....	53
2.2.3. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.....	56
2.2.3.1. Những kết quả thu được.....	56
2.2.3.2. Những hạn chế, bất cập còn tồn tại	57
2.2.3.3. Nguyên nhân của hạn chế, bất cập còn tồn tại	59
Tiểu kết Chương 2.....	61
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	62
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	62
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải phù hợp thực tiễn.....	62
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về 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.....	64

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải đặt trong cải cách tổng thể.....	65
3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	66
3.2.1. Đơn giản hóa trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án	66
3.2.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định về nâng cao khả năng kiểm soát thị trường bất động sản của Nhà nước	68
3.2.3. Quy định rõ ràng giữa chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp và chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản	69
3.2.4. Sửa đổi quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng mua nhà ở của các dự án nhà ở	70
3.3. Giải pháp nâng cao hoạt động thực tiễn chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	71
3.3.1. Đẩy mạnh các hoạt động nâng cao ý thức pháp luật và kiện toàn bộ máy tổ chức thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.....	71
3.3.2. Nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước và cán bộ, công chức Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án trên địa bàn tỉnh Quảng Bình	72
3.3.3. Tăng mức độ xử phạt đối với các trường hợp lách luật bằng những hợp đồng trá hình nhằm bán non dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, tạo sự răn đe và phòng ngừa các vi phạm của chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Bình	74
3.3.4. Xây dựng cơ chế thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh đối với việc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện và chuyển nhượng dự án trá hình trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.....	75
3.3.5. Tạo ra cơ chế huy động vốn dài hạn cho thị trường bất động sản	76
Tiểu kết Chương 3.....	78
KẾT LUẬN.....	79
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	80

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

TỪ VIẾT TẮT	TIẾNG VIỆT
BLDS	Bộ luật dân sự
LKDBĐS	Luật kinh doanh bất động sản
NĐ	Nghị định
BĐS	Bất động sản
KDBĐS	Kinh doanh bất động sản
NĐT	Nhà đầu tư
CĐT	Chủ đầu tư
CP	Chính phủ
DN	Doanh nghiệp
VKSND	Viện kiểm sát nhân dân
TAND	Tòa án nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Bất động sản là loại tài sản có giá trị lớn, do đó, việc quản lý của Nhà nước đối với chúng bằng pháp luật là cơ sở để bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch bất động sản. Mọi bất động sản đều được Nhà nước quản lý như đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cũng như các biến động của chúng. Mọi giao dịch bất động sản phải có sự giám sát của Nhà nước, đặc biệt trong khâu đăng ký pháp lý. Sự tham gia của Nhà nước vào thị trường bất động sản thông qua yếu tố pháp luật sẽ làm cho thị trường bất động sản ổn định hơn và an toàn hơn. Bất động sản được đăng ký pháp lý theo đúng pháp luật sẽ có giá trị hơn, chúng được tham gia vào tất cả các giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, trao đổi, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh, cổ phần... Hơn nữa, thông qua kiểm soát thị trường bất động sản, Nhà nước tăng được nguồn thu ngân sách từ thuế đối với các giao dịch bất động sản.

Kể từ khi được ban hành lần đầu tiên vào năm 2006, sau nhiều lần sửa đổi, bổ sung; hiện nay Luật kinh doanh bất động sản 2014 đang đóng vai trò hết sức quan trọng trong việc điều chỉnh các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Có thể nói, LKDBĐS 2014 đã xây dựng một hành lang pháp lý tương đối vững chắc, giúp cho các chủ thể dễ dàng hơn trong việc thực hiện kinh doanh bất động sản nói chung và chuyển nhượng các dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh này nói riêng. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng, so với các ngành luật khác, pháp luật kinh doanh bất động sản được hình thành tương đối muộn, có thể nói đây là một 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 đầu tư trong kinh doanh bất động sản. Đồng thời, việc thi hành các quy định pháp luật trong lĩnh vực này trên thực tế cũng gặp nhiều tồn tại, bất cập; trong một số trường hợp, các cơ quan quản lý Nhà nước cũng còn sự lúng túng khi giải quyết những tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực này.

Mặt khác, tình hình kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình trong thời gian gần đây đang nóng hơn bao giờ hết. Trước đây, với đặc thù là một tỉnh có dân số ít, chưa có những đô thị lớn, nhưng hiện nay, bất động sản Quảng Bình được biết đến trên thị trường, theo bước chân những doanh nghiệp đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng như Vingroup, FLC, Pullman, bởi đang là điểm đến của các dòng sản phẩm như shophouse, biệt thự nghỉ dưỡng và condotel. Cùng với đó, phân khúc đất nền hiện đang rất sôi động. Khách hàng của những dự án này phần lớn đến từ các đô thị lớn như: Hà Nội, Sài Gòn, Đà Nẵng và các địa phương lân cận. Như vậy, sau nhiều năm lắng đọng, ổn định, thị trường bất động sản Quảng Bình năm 2018 chứng kiến sự tăng giá mạnh ở phân khúc đất nền tại nhiều khu vực. Theo khảo sát đầu năm nay, khu vực Thành phố Đồng Hới giá đất dao động từ 4-9 triệu/m²; khu vực huyện Bố Trạch từ 1-6 triệu/m²; huyện Quảng Ninh và Lệ Thủy cũng dao động từ 1,5-3,5 triệu/m²... thì giờ đã tăng gấp đôi. Nguyên nhân của xu hướng tăng này được giới đầu tư nhận định là do sự hiện diện của nhiều dự án lớn, khiến bất động sản ở khu vực dự án và các vùng lân cận đều có biến động tăng giá¹.

Trước tình hình đó, việc nghiên cứu pháp luật kinh doanh bất động sản nhằm mang lại những cái nhìn đúng đắn về tinh thần của pháp luật, cung cấp kiến thức và lý luận tại địa phương là hết sức cần thiết. Điều này lại càng có giá trị khi đề tài được nghiên cứu dựa trên sự so sánh, đối chiếu với thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình. Với những lý do cơ bản trên đây, tác giả đã lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản từ thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình”*** làm luận văn thạc sĩ Luật học khóa 7 (2017- 2019) tại Trường Đại học Luật Huế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Là một vấn đề trọng tâm của pháp luật kinh doanh bất động sản, hiện nay liên quan đến chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản đã được nhiều tác giả quan tâm nghiên cứu ở những mức độ khác nhau như:

¹Xem <https://anninhthudo.vn/kinh-doanh/dia-oc-quang-binh-hua-hen-tiep-tuc-lac-quan-giai-doan-cuoi-nam-2018-va-2019/787947.antd>.

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 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: “*Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong KDBĐS ở Việt Nam*”, năm 2012 của tác giả Nguyễn Thị Hồng Nhung 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: “*Huy động nguồn lực tài chính nhằm phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam*” năm 2012 của tác giả Nguyễn Hồ Phi Hà 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 đi vào nghiên cứu lĩnh vực kinh doanh, chuyển nhượng dự án BĐS.

Luận văn thạc sỹ: *“Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản ở Việt Nam”* năm 2014 của tác giả Nguyễn Thị Xuân tập trung giải quyết các vấn đề lý luận, thực tiễn về pháp luật hợp đồng kinh doanh bất động sản, Luận văn đưa ra được một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp thực tiễn.

Luận văn thạc sỹ: *“Điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản theo pháp luật Việt Nam”* năm 2017 của tác giả Phan Thị Hoa tại Đại học Luật Huế. Luận văn tập trung giải quyết các vấn đề lý luận, thực tiễn pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản, Luận văn đưa ra được các giải pháp về mặt thực tiễn và pháp luật.

Bài viết *“Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đầu tư kinh doanh bất động sản”* năm 2018 của tác giả Võ Văn Hòa trên tạp chí Tòa án ngày 12/5/2018.

Bài viết *“Một số bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư”* của tác giả Trương Thế Côn, 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 quy định của pháp luật, nêu ra được những điểm mâu thuẫn giữa các Luật liên quan quy 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 - 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 nhiên, cho đến nay chưa có một công trình nào đi sâu nghiên cứu, phân tích một cách có hệ thống, đầy đủ, chuyên sâu và toàn diện trên phương diện lý luận, thực tiễn đặt trong mối quan hệ so sánh, đối chiếu với thực tiễn thi hành trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thì dường như vẫn còn thiếu một công trình như vậy. Mặt khác, về cơ bản 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 ***“Pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản từ thực tiễn tại Quảng Bình”*** vừa đảm bảo tính mới, cần thiết, tính thời sự và phù hợp với xu thế, điều kiện, hoàn cảnh mới ở Việt Nam nói chung và tỉnh Quảng Bình nói riêng trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn có mục đích nghiên cứu là làm rõ các vấn đề lý luận và pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản từ thực tiễn tỉnh Quảng Bình; từ đó đưa ra định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động thực tiễn các quy định này tại địa phương.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, Luận văn có các nhiệm vụ sau:

- Làm sáng tỏ các vấn đề lý luận về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản như: Khái niệm, đặc điểm, vai trò, v.v... của chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.

- Phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất sản.
- Phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện các pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.
- Đề ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định tại tỉnh Quảng Bình.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn đi sâu nghiên cứu các đối tượng sau:

- Hệ thống văn bản pháp luật chứa đựng quy định chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản như: Luật kinh doanh bất động sản, Luật đầu tư, Luật thương mại, Luật đất đai, v.v... và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan.
- Các quan điểm, học thuyết đã được các tác giả đi trước nghiên cứu và công bố liên quan đến pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản như: Luận án, Luận văn, Giáo trình, Tạp chí, Bài viết, v.v...
- Các công bố về thống kê thực tiễn thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản tại Quảng Bình.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản Việt Nam.

Thời gian nghiên cứu: Từ năm 2015 đến năm 2018.

Không gian nghiên cứu: Tỉnh Quảng Bình.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin dựa trên quy định của pháp luật Việt Nam về kinh doanh bất động sản.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

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

- Phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết nhằm làm sáng tỏ và hệ thống một cách đầy đủ các vấn đề lý luận về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản tại Chương 1 Luận văn.

- Phương pháp phân tích văn bản pháp luật, phân tích quy phạm pháp luật được sử dụng rộng rãi trong Luận văn nhằm làm rõ nội dung quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.

- Phương pháp thống kê, logic được Luận văn sử dụng nhằm trình bày đầy đủ thực tiễn thực hiện pháp luật tại tỉnh Quảng Bình.

- Phương pháp đánh giá, bình luận cũng được sử dụng trong Luận văn nhằm thể hiện quan điểm của người viết.

6. Những đóng góp 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 KDBDS những kiến thức cần thiết khi họ xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động KDBDS.

7. Bố cục của Luận văn

Luận văn gồm có phần mở đầu, nội dung và tài liệu tham khảo. Trong đó, nội dung luận văn được chia thành ba chương như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản;

Chương 2. Thực trạng pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản từ thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình;

Chương 3. Định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả hoạt động thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái niệm chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Khoản 1, Điều 3 Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định: “*Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi*”. Còn dự án đầu tư được hiểu là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định².

Trong ngôn ngữ thông thường, thuật ngữ “*chuyển nhượng*” về cơ bản được hiểu là chuyển quyền sở hữu từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng. Trong từ điển tiếng Việt thông dụng không có giải nghĩa cụ thể riêng cho thuật ngữ “*chuyển nhượng*”, tuy nhiên lại có sự giải thích với một từ đồng nghĩa khác là “*chuyển giao*”, cụ thể: “*Chuyển giao: Giao, bàn giao lại cho người khác*”.

Theo từ điển Black’s Law: “*Chuyển nhượng được hiểu là di chuyển hoặc loại bỏ một vật gì từ nơi này sang nơi khác, từ người này sang người khác; là chuyển hoặc bàn giao từ người này sang người khác, đặc biệt là thay đổi quyền sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với một vật. Ngoài ra, chuyển nhượng còn có nghĩa là bán hoặc cho đi*”.

Từ đây, có thể rút ra một khái niệm cơ bản như sau: “*Chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là việc NĐT dự án KDBĐS chuyển nhượng một phần hay toàn bộ dự án của mình cho chủ đầu tư khác; khi đó, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của NĐT ban đầu gắn với một phần hoặc toàn bộ dự án sẽ được chuyển sang cho NĐT mới phù hợp với quy định của pháp luật*”.

²Khoản 1, Điều 3, Luật đầu tư 2014.

1.1.2. Đặc điểm của chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Ngoài những đặc điểm của những dự án đầu tư và hoạt động KDBĐS nói chung, việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS còn mang những đặc trưng riêng như sau:

Thứ nhất, hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là hoạt động chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của pháp luật. Điều này được lý giải bởi tầm ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế - xã hội của hoạt động KDBĐS nói chung và chuyển nhượng dự án KDBĐS nói riêng. Sự ảnh hưởng sâu rộng, đa ngành khiến cho Nhà nước không thể buông lỏng công tác quản lý. Những chủ thể muốn tham gia thị trường này cũng như những tài sản đưa vào kinh doanh trong thị trường này bắt buộc phải đáp ứng những điều kiện nhất định trên cơ sở quy định của pháp luật.

Thứ hai, việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS thường diễn ra lâu dài với quy mô lớn. Bởi vì hoạt động đầu tư dự án KDBĐS luôn là những bản kế hoạch lớn và dài hạn, đòi hỏi nguồn vốn cao với sự hợp tác nhiều bên, đồng thời phải phân tích một lượng lớn dữ liệu bao gồm pháp lý và thị trường, để dự đoán và kịp thời nắm bắt xu thế cũng như biến động trong môi trường kinh doanh. Bên cạnh đó, với tính chất quan trọng của hoạt động chuyển nhượng nên phải chịu sự quản lý, giám sát chặt chẽ của Nhà nước thông qua các trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS.

Thứ ba, việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS mang tính chất đồng bộ. Thực tế một dự án KDBĐS thường bao gồm nhiều phần việc và công đoạn khác nhau có sự liên kết nhất định được thể hiện trên bản kế hoạch xây dựng dự án. Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án phải được thực hiện một cách đồng bộ đối với các phần việc đã hoàn thành và chưa hoàn thành, nhằm giúp cho CĐT mới có thể kịp thời đưa ra kế hoạch phát triển phù hợp, đồng thời bắt kịp tiến độ thi công, tránh những trường hợp chuyển nhượng một cách tự do, khiến cho những hạng mục thuộc dự án bị biến động về tiến độ và phạm vi thi công, tạo nên sự mất cân đối trong việc phân bổ nguồn lực cũng như khó khăn trong công tác quản lý.

Thứ tư, chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là hoạt động mang tính chất phức tạp và ảnh hưởng đến lợi ích nhiều bên. Thực tế, để thực hiện được một dự án đầu tư KDBĐS thì cần phải thực hiện rất nhiều công đoạn với một lượng hồ sơ từ pháp lý đến nghiệp vụ rất lớn. Ngoài ra, việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS còn phải tuân thủ theo những trình tự thủ tục riêng rất chặt chẽ do pháp luật quy định. Do vậy, có thể khẳng định để hoàn thành việc chuyển nhượng này thường tốn khá nhiều công sức do tính phức tạp của nó. Bên cạnh đó, trên cơ sở đặc điểm của dự án đầu tư KDBĐS cần nguồn vốn rất lớn và ảnh hưởng đến lợi ích nhiều chủ thể, thì đặc điểm của việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS cũng có sự tương đồng, bởi vì việc chuyển nhượng kéo theo quá trình xử lý nguồn vốn và chuyển giao quyền cũng như nghĩa vụ của các bên, trong đó có sự kế thừa những nghĩa vụ cũ đối với các bên liên quan như ngân hàng, đối tác cũ, doanh nghiệp kinh doanh nguyên vật liệu và khách hàng cũ.

Thứ năm, việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS thường gắn liền với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây dường như là một hệ quả tất yếu, bởi vì yếu tố nền tảng của một dự án đầu tư KDBĐS là phải sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, từ đó mới có thể phác thảo bản đồ quy hoạch và kế hoạch thi công xây dựng. Hầu hết các hạng mục dự án đều phải gắn liền với quyền sử dụng đất. Do đó, việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS bắt buộc phải đi kèm với yếu tố chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

1.1.3. Ý nghĩa chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Chuyển nhượng dự án trong kinh doanh bất động sản có nhiều ý nghĩa cho sự phát triển của lĩnh vực kinh doanh bất động sản, giải quyết được tình trạng ứ đọng dự án, từ đó thúc đẩy nền kinh tế khác phát triển:

Thứ nhất, chuyển nhượng dự án thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển

Khi ĐĐT kinh doanh bất động sản gặp khó khăn quyết định chuyển nhượng dự án sẽ giảm thiểu những rủi ro gặp phải, dự án được hoàn thành kịp tiến độ giao cho khách hàng và không bị ứ đọng, từ đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

Một khi chủ đầu tư được phép chuyển nhượng dự án thì thị trường bất động sản sẽ giảm bớt những khó khăn, hạn chế dự án treo giúp lĩnh vực bất động sản phát triển.

Thứ hai, chuyển nhượng dự án thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển

Từ thực tiễn cho thấy, kinh doanh bất động sản có mối quan hệ mật thiết với các ngành kinh tế khác. Nó tác động rất lớn đến các ngành khác bởi đặc trưng của nó là sử dụng một nguồn vốn lớn và rất đa dạng. Kinh doanh bất động sản liên quan đến ngành ngân hàng bởi vì sử dụng một nguồn vốn lớn để đầu tư, đồng thời sử dụng các nhiên liệu trong quá trình xây dựng, vật tư trong ngành xây dựng, ngoài ra khi xây dựng các dự án cũng cần các cơ sở vật chất, cung cấp điện nước cho người dân sinh hoạt... Chính vì vậy, kinh doanh bất động sản phát triển sẽ kéo theo các ngành khác phát triển. “Có thể nói, dù quy mô hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm khoảng 5,4% GDP của Việt Nam năm 2013, nhưng tính lan tỏa của thị trường bất động sản lại rất lớn, liên quan đến nhiều ngành nghề, đối tượng khác (như xây lắp, sản xuất nguyên vật liệu, tư vấn thiết kế, lao động, chủ hộ...). Do vậy, việc quản lý thị trường bất động sản hiệu quả, an toàn và bền vững là vô cùng quan trọng đối với nền kinh tế Việt Nam”. Vì vậy, khi chủ đầu tư được chuyển nhượng dự án thì thị trường bất động sản sẽ hạn chế được những khó khăn cho chủ đầu tư, giúp thị trường bất động sản phát triển. Từ đó thúc đẩy những ngành kinh tế khác phát triển kéo theo.

Thứ ba, chuyển nhượng dự án hạn chế được các dự án treo

Hiện nay, các dự án treo đang tràn lan, nhiều dự án lớn đang bị trì trệ, xây dựng trong nhiều năm nhưng đến nay vẫn không hoàn thành. Hàng loạt các dự án lớn được giới thiệu hoành tráng, với số vốn đầu tư lớn nhưng đến nay vẫn bị bỏ hoang. Nếu như không có quy định chuyển nhượng dự án cụ thể và hoàn thiện thì những dự án treo như thế này sẽ còn tiếp tục diễn ra và gia tăng hơn nữa. Nguyên nhân chủ yếu là do chủ đầu tư cũ gặp khó khăn về nguồn tài chính nên rất cần được chuyển nhượng dự án, những chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án có năng lực kinh doanh và khả năng về tài chính tốt hơn sẽ hoàn thành dự án theo kịp tiến độ, hạn chế được những dự án treo diễn ra.

Thứ tư, chuyển nhượng dự án làm “sống lại” những dự án đang gặp khó khăn

Khi có quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản thì nhiều dự án đã được “sống lại”, nhờ các chủ đầu tư mới có tiềm lực kinh tế và có kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản sẽ tiếp tục hoàn thành các công trình, dự án để bàn giao cho khách hàng đúng với tiến độ. Đây chính là một ý nghĩa mà chuyển nhượng dự án đã mang lại.

1.2. Pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

1.2.1. Sự cần thiết của việc điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản bằng pháp luật

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

Thứ nhất, để giúp bình ổn thị trường nhà ở

Trong bối cảnh mật độ dân số ngày càng tăng trong khi nguồn cung nhà ở chỉ dừng ở mức hữu hạn sẽ thúc đẩy sự cạnh tranh cao trong thị trường nhà ở. Sự cạnh tranh này nhiều trường hợp dẫn đến những tác động tiêu cực trong môi trường BĐS nói chung và khách hàng nói riêng. Thực tế có nhiều trường hợp các chủ sở hữu nhà ở lợi dụng nhu cầu về nhà ở tăng cao để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của khách hàng thông qua việc bán một căn nhà cho nhiều đối tượng, bên cạnh đó sự khan hiếm về nguồn cung nhà ở cũng khiến cho giá cả loại tài sản này tăng cao trong thị trường BĐS, gây mất cân đối giữa các phân khúc trong thị trường này. Thông qua công cụ pháp luật, việc quản lý có hiệu quả thị trường chuyển nhượng dự án BĐS sẽ đáp ứng nhu cầu bức xúc ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân. Vì vậy, phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS nhà ở, bình ổn thị trường nhà ở thông qua pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS, giải phóng những dự án “treo” là một trong những vai trò quan trọng của quản lý nhà nước về thị trường BĐS nhà ở.

Thứ hai, để tạo hành lang pháp lý vững chắc nhằm giúp hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS phát triển lành mạnh

Như những phân tích trước, hầu hết các dự án đầu tư kinh doanh BĐS đều đòi hỏi một lượng vốn rất lớn, đi kèm với yếu tố phức tạp trong các khâu như về hồ sơ

pháp lý và khó khăn trong quản lý việc xây dựng thực tiễn sẽ tạo ra nhiều cơ hội cho những đối tượng xấu có thể lợi dụng để rút vốn dự án nhằm kiếm lợi bất hợp pháp. Trong khi hoạt động chuyển nhượng dự án là một trong những hoạt động có tầm ảnh hưởng lớn rộng khắp, đa ngành. Do đó, những diễn biến bất lợi trong vấn đề đầu tư, chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS sẽ kéo theo nhiều hệ lụy xấu cho sự phát triển kinh tế - xã hội. Vì vậy, muốn cho thị trường BĐS nói chung và hoạt động đầu tư, KDBĐS nói riêng phát triển và đi vào nề nếp, đòi hỏi Nhà nước phải quản lý chặt chẽ bằng pháp luật. Việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về KDBĐS sẽ góp phần tạo ra hành lang pháp lý vững chắc cho hoạt động đầu tư, KDBĐS phát triển lành mạnh.

Thứ ba, để ngăn chặn các hành vi tham nhũng, tiêu cực

Thị trường BĐS có tiềm năng để sinh lợi nhuận cao cho nên thu hút nhiều NĐT có nguồn lực mong muốn tham gia và khai thác thị trường này. Tuy nhiên, do tính chất ảnh hưởng sâu rộng của các hoạt động liên quan đến BĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng nên thị trường này luôn đặt trong sự quản lý, giám sát của Nhà nước. Điều này một mặt tạo được những tác động tích cực giúp điều chỉnh các hoạt động diễn ra một cách nề nếp, tránh được những xung đột diễn ra bên trong thị trường, nhưng mặt khác lại tạo nên những cơ hội cho các nhà quản lý thiếu trung thực lợi dụng quyền lực để thao túng thị trường nhằm thu lợi bất hợp pháp, là nơi diễn ra những hành vi tham nhũng thường xuyên. Vấn đề này có tính hai chiều, khi thị trường BĐS ở trong tình trạng thiếu minh bạch, hoạt động chuyển nhượng dự án trong đầu tư, KDBĐS sẽ thiếu một khuôn khổ pháp lý để điều chỉnh thì sẽ dẫn đến một tác động ngược lại giúp các hành vi tiêu cực có thêm nhiều yếu tố thuận lợi để diễn ra, các NĐT cố tình tạo ra các dự án “ma” sau đó tiến hành chuyển nhượng nhằm trục lợi... Hậu quả là thị trường Việt Nam dần mất đi niềm tin với NĐT nước ngoài, làm giảm nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam. Do đó, để tạo niềm tin đối với các NĐT nước ngoài và thu hút khối lượng lớn vốn FDI, rất cần thiết phải điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư, KDBĐS bằng pháp luật chặt chẽ, minh bạch.

Thứ tư, để điều hòa và thúc đẩy hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư, KDBDS theo hướng tích cực

Pháp luật là công cụ của Nhà nước, có vai trò đặc biệt quan trọng trong việc đảm bảo sự phát triển ổn định của các quan hệ xã hội. Đối với kinh tế, pháp luật trở thành công cụ thúc đẩy sự phát triển của các quan hệ kinh tế, đặc biệt là các quan hệ kinh tế thị trường. Pháp luật mang những đặc trưng cơ bản mà các biện pháp quản lý khác không thể có được, đó là tính quy phạm, tính bắt buộc chung, tính cưỡng chế và tính tự điều chỉnh. Chính những đặc trưng cơ bản này đã làm cho pháp luật trở thành biện pháp quản lý xã hội có hiệu quả nhất được sử dụng để điều chỉnh hoạt động kinh tế nói chung và hoạt động chuyển nhượng dự án trong đầu tư, KDBDS nói riêng. Thông qua kế hoạch, quy hoạch, các chính sách và thuế, Nhà nước sẽ điều hòa và thúc đẩy hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBDS theo hướng tích cực, dưới sự định hướng của Nhà nước.

Thứ năm, quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án giúp nhà nước có một khoản thu vào ngân sách nhà nước, hạn chế được tình trạng thất thoát ngân sách nhà nước

Nộp thuế là quyền và nghĩa vụ của công dân, để xây dựng đất nước giàu mạnh và bảo đảm công bằng xã hội. Nộp thuế giúp nhà nước thu vào một khoản ngân sách để chi tiêu cho các nhu cầu thiết yếu của đất nước. Tuy nhiên, hiện nay nhiều người dân không xem việc nộp thuế là quyền mà chỉ xem đó là nghĩa vụ nên thường tìm mọi cách để trốn tránh. Chuyển nhượng dự án có đóng góp vô cùng to lớn vào ngân sách nhà nước hàng năm. Nếu như không có quy định chuyển nhượng dự án thì nhà nước đã thất thu vào ngân sách một khoản rất đáng kể. Khi quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bắt động sản chặt chẽ thì việc kiểm soát những dự án chuyển nhượng sẽ được dễ dàng hơn. Từ đó, nhà nước sẽ có khoản thu vào ngân sách để có thể điều tiết các hoạt động của đất nước.

Thứ sáu, quy định pháp luật về xử lý vi phạm trong chuyển nhượng dự án giúp cơ quan có thẩm quyền dễ dàng xử lý vi phạm

Quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án có quy định về việc xử lý vi phạm đối với chủ đầu tư một cách cụ thể. Chính vì thế, khi chủ đầu tư có vi phạm

cơ quan thẩm quyền đã có căn cứ dựa vào để xử lý các vi phạm xảy ra. Quy định này giúp cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm dễ dàng theo đúng với quy định, tránh được trường hợp xử lý sai quy định pháp luật.

Thứ bảy, quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án giúp chủ đầu tư an tâm kinh doanh

Kể từ khi Luật kinh doanh bất động sản ra đời thì quy định về chuyển nhượng dự án đã được đề cập rất rõ ràng và cụ thể giúp chủ đầu tư có thể an tâm kinh doanh:

- Quyền lợi, nghĩa vụ của chủ đầu tư được quy định cụ thể: ở các điều, khoản bằng cách liệt kê. Quy định như vậy nhằm giúp chủ đầu tư an tâm hơn vì có pháp luật bảo vệ khi tham gia lĩnh vực này. Đồng thời, giúp cho các chủ đầu tư có thể dễ dàng tiếp cận với quy định pháp luật.

- Quy định hợp đồng chuyển nhượng phải thành lập bằng văn bản: quy định này giúp chủ đầu tư an tâm hơn vì tính chất pháp lý của hợp đồng cao hơn, khi xảy ra tranh chấp cơ quan nhà nước sẽ có căn cứ để giải quyết.

- Quy định pháp luật về xử lý vi phạm: do lĩnh vực bất động sản rất phức tạp nên dễ xảy ra mâu thuẫn dẫn đến tranh chấp. Đây cũng là vấn đề lo ngại của hầu hết các chủ đầu tư khi tham gia vào lĩnh vực này. Vì vậy, khi quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án trong kinh doanh bất động sản ra đời thì nhà đầu tư có thể yên tâm vì khi xảy ra tranh chấp cơ quan nhà nước đã có căn cứ để giải quyết.

Thứ tám, quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án giúp chủ đầu tư dễ dàng nắm bắt trình tự thủ tục chuyển nhượng

Trình tự, thủ tục thường rất phức tạp nên đây là vấn đề lo ngại của các chủ đầu tư khi tham gia vào kinh doanh. Chủ đầu tư thường phải xin nhiều ý kiến của các ban ngành liên quan, bổ sung hồ sơ làm chậm trễ, kéo dài thời gian trong khi thời cơ là rất quan trọng. Có khi dự án mất nhiều thời gian đến khi xong thủ tục thì cơ hội đã qua. Chính vì vậy, khi Luật Kinh doanh bất động sản ra đời có quy định rõ ràng về trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án sẽ tạo nên cho chủ đầu tư một sự thuận lợi để có thể dễ dàng tiếp cận, an tâm hơn trong kinh doanh. Bởi vì khi chủ đầu tư kinh doanh gặp khó khăn vẫn tìm được hướng đi cho riêng mình. Chủ đầu tư sẽ ít tốn thời gian để tìm

hiểu bởi vì quy định đã được thống nhất trong Luật riêng mà không còn nằm rải rác trong các văn bản quy phạm pháp luật như trước. Từ đó, có thể tiết kiệm những chi phí liên quan và kịp thời nắm bắt được cơ hội kinh doanh cho riêng mình

Thứ chín, quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án giúp cho quyền lợi của khách hàng được bảo vệ

Quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án ra đời giúp cho quyền lợi khách hàng được bảo vệ trước những thay đổi của chủ đầu tư:

- Khách hàng được nhận thông báo về dự án được chuyển nhượng: khi chủ đầu tư cũ chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư mới pháp luật kinh doanh bất động sản có quy định là chủ đầu tư cũ có nghĩa vụ thông báo với khách hàng. Quy định này là hoàn toàn phù hợp do khách hàng là chủ thể khó nắm bắt được thông tin nhất, khi được thông báo thì khách hàng sẽ biết được chủ đầu tư nào đang trực tiếp xây dựng công trình, nhà ở cho mình.

- Theo quy định pháp luật chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết thực hiện dự án đúng nội dung và tiến độ. Quy định này giúp cho khách hàng có thể yên tâm đối với chủ đầu tư mới, nếu dự án không hoàn thành đúng nội dung và tiến độ thì sẽ bị xử lý kịp thời. Trong xu hướng hiện nay, chuyển nhượng dự án ngày càng mạnh mẽ, khi các dự án được chuyển nhượng giá trị của nó cũng đã được định đoạt bởi chủ đầu tư mới nên rất cần có quy định pháp luật điều chỉnh để bảo vệ quyền lợi cho khách hàng: “Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), 8 tháng qua, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ hai về thu hút vốn FDI vào Việt Nam, với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 588,11 triệu USD. Chưa kể, mức giá mới đã bao gồm lợi nhuận mong muốn của chủ đầu tư. Điều này dẫn đến việc sau khi dự án được chuyển giao sang chủ đầu tư mới, nhiều cam kết giữa khách hàng với chủ đầu tư cũ có thể bị thay đổi. Tại dự án Hà Nội Times Tower, không ít khách hàng đã từng đòi rút vốn khi dự án bị chậm tiến độ sau hai năm chưa triển khai”.

- Quy định pháp luật về xử lý vi phạm đối với dự án và chủ đầu tư: quy định chế tài này cũng nhằm bảo vệ khách hàng trước những vi phạm của chủ đầu tư. Nhờ quy định xử lý vi phạm mà khách hàng có thể an tâm hơn trong giao kết hợp đồng.

1.2.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

1.2.2.1. Khái niệm pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản là một loại hợp đồng thương mại theo đó, đối tượng của hợp đồng là *dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*. Vì vậy, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản chịu tác động bởi chính sách về đầu tư, về bất động sản, đặc biệt là đất đai, chính sách về kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực kinh doanh có điều kiện nên đòi hỏi, điều kiện về chủ thể tham gia cũng là một trong những vấn đề quan trọng.

Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản luôn có sự thay đổi, phát triển cùng với từng giai đoạn lịch sử của đất nước. Hiến pháp năm 1992 và Luật Đất đai năm 1993 đã mở ra thời kỳ mới, mang tính “đột phá”, tạo cơ sở cho việc hình thành thị trường QSDĐ, đó là luật đã thừa nhận giá đất, cho phép các tổ chức, cá nhân được chuyển quyền sử dụng đất.

Cho đến Luật Kinh doanh bất động sản 2006 thì hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã chính thức được ghi nhận và có hành lang pháp lý điều chỉnh, dần được hoàn thiện ở Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Có thể thấy, việc điều chỉnh pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản trong từng giai đoạn là khác nhau, phụ thuộc vào sự phát triển kinh tế - xã hội. Pháp luật phải bảo đảm tính khả thi, sát thực tiễn. Nếu pháp luật không phù hợp với thực tiễn phát triển của thị trường, không thỏa mãn được các đòi hỏi của thực tế giao dịch chuyển nhượng dự án thì sẽ tạo nên tình trạng vi phạm pháp luật, kìm hãm, cản trở sự phát triển, tạo nên những “rào cản” đối với một thị trường chính quy, làm tăng quy mô của một thị trường không chính quy.

Bất cứ một lĩnh vực nào, một quan hệ xã hội nào phát sinh trong đời sống xã hội cũng rất cần đến sự điều chỉnh của pháp luật, nhằm định hướng các quan hệ này đi theo một trật tự chung thống nhất, phù hợp với lợi ích của Nhà nước, của các bên tham gia quan hệ và vì lợi ích chung của toàn xã hội. Pháp luật được xem là một trong những phương thức hiệu quả để thực hiện chức năng quản lý nhà nước. Hệ thống pháp luật được chia thành những bộ phận cấu thành khác nhau để điều chỉnh các nhóm quan hệ xã hội riêng biệt, nhưng có sự tác động qua lại với nhau, đảm bảo cho các quan hệ này tồn tại, phát triển hợp quy luật. Trong lĩnh vực chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng là hàng loạt các quy phạm pháp luật được ban hành quy định về nguyên tắc, điều kiện, nội dung và trình tự thủ tục liên quan đến việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, đi kèm với đó là hệ thống những quy định về trình tự, thủ tục cũng như việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS khi có những tranh chấp hoặc yếu tố tiêu cực khác xảy ra. Nghiên cứu, tìm hiểu nội dung các quy định này, có thể thấy pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là một chế định quan trọng trong pháp luật KDBĐS và được hiểu về mặt lý luận như sau: Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS nhằm giải quyết hài hòa lợi ích của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và các bên liên quan trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS.

Theo khái niệm trên, 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.

Với tính chất ảnh hưởng sâu rộng, đa ngành của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, khái niệm pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS

không chỉ giới hạn trong Luật KDBĐS, mà sẽ còn bao hàm cả những quy phạm pháp luật của Hiến pháp, Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật đất đai, và văn bản dưới luật khác... là khái niệm có nội hàm rộng.

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

Với tính chất là một bộ phận cấu thành, pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS 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 KDBĐS.

Thứ nhất, pháp luật quy định quyền chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS của tổ chức, cá nhân được thực hiện dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội không có quyền sở hữu đất, họ được Nhà nước (đại diện chủ sở hữu) giao đất và QSDĐ để sử dụng ổn định lâu dài. Việc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư chuyển nhượng đáp ứng các điều kiện do Nhà nước đặt ra; giao dịch chuyển nhượng phải được Nhà nước công nhận thông qua việc chấp thuận chủ trương về việc chuyển nhượng dự án. So với mua bán đất đai, việc chuyển nhượng QSDĐ theo quy định bị hạn chế, phải phụ thuộc vào chủ sở hữu đất (đại diện là Nhà nước), chủ đầu tư không được tự do mua bán, định đoạt dự án.

Thứ hai, chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là hoạt động đặc thù do pháp luật điều chỉnh. Do tính chất hàng hoá BĐS mà việc quản lý và hạn chế việc tự do kinh doanh là hết sức cần thiết, yếu tố hạn chế ở đây được hiểu là những quy định pháp lý nhằm tạo môi trường KDBĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng có được sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước. Bên cạnh đó, pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực này được xem là đặc thù bởi vì một nguyên nhân quan trọng khác nữa chính là tầm ảnh hưởng và tính chất quan trọng của BĐS đối với nền kinh tế quốc dân cũng như an sinh xã hội đã đặt ra yêu cầu phải có sự điều chỉnh chặt chẽ trong lĩnh vực này.

Thứ ba, chủ thể thực hiện chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS phải đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật. Cụ thể, một số yêu cầu về năng lực chủ thể khi

tham gia vào quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS như sau: (i) Bên chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện về KDBĐS bao gồm đáp ứng điều kiện về thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký KDBĐS. (ii) CĐT chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng, (iii) CĐT nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải là doanh nghiệp KDBĐS, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Thứ tư, dự án đầu tư KDBĐS được chuyển nhượng phải đáp ứng những điều kiện theo quy định pháp luật, bao gồm: (i) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt; (ii) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt; (iii) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (iv) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì CĐT phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

Thứ năm, việc chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS phải tuân theo trình tự, thủ tục nhất định theo quy định của pháp luật. Do đất đai nói chung là tài sản có giá trị lớn, giá cả biến động thất thường, tính rủi ro cao, thuộc sở hữu của toàn dân nên pháp luật quy định thủ tục chuyển nhượng dự án không đơn giản như giao dịch các tài sản thông thường khác: (i) Trước hết, giao dịch phải được thể hiện dưới hình thức là hợp đồng bằng văn bản. Hợp đồng bằng văn bản là công cụ pháp lý ghi nhận một cách đầy đủ và công khai nhất các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên giao dịch bất động sản. Là cơ sở để giải quyết các tranh chấp, vi phạm hợp đồng, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho các bên; (ii) các giao dịch chuyển nhượng dự án

phải xin chấp thuận chủ trương tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thẩm tra, xác nhận việc chuyển nhượng là hợp pháp, là đủ điều kiện chuyển nhượng. Đồng thời bảo đảm tính công khai, minh bạch trong giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS.

Thứ sáu, là chủ sở hữu đại diện đối với đất đai, Nhà nước có quyền điều tiết phân địa tô chênh lệch thông qua pháp luật về thuế để bảo đảm lợi ích của toàn dân đối với đất đai. Điều tiết giá trị đất tăng lên không do người sử dụng đất tạo ra, mà do Nhà nước, do các tổ chức, cá nhân khác trong xã hội tạo ra thông qua việc thu thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng dự án. Hiện nay, trong điều kiện đẩy mạnh phát triển công nghiệp hóa, đô thị hóa, giá đất tăng lên rất nhanh. Nhiều khi, các chủ sử dụng đất lại chưa có sự đầu tư hoặc đầu tư không đáng kể, không tương xứng với giá trị đất tăng lên. Vì vậy, chủ đầu tư chuyển nhượng phải nộp thuế thu nhập đối với dự án chuyển nhượng.

1.2.3. Nội dung pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

1.2.3.1. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBĐS

Thứ nhất, nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật

“*Bình đẳng*” nghĩa là sự ngang bằng với nhau, mà không hề bị phân biệt đối xử nào. Bình đẳng trong chuyển nhượng dự án là một nguyên tắc được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Nguyên tắc bình đẳng trong chuyển nhượng dự án cũng hoàn toàn phù hợp với Hiến pháp hiện hành, phù hợp với tinh thần của Bộ Luật dân sự năm 2015. Về bản chất, quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là một dạng quan hệ dân sự mở rộng, các bên tham gia đều có địa vị pháp lý như nhau, do đó đều có các quyền và nghĩa vụ một cách bình đẳng trước pháp luật, không bên nào được ưu tiên hơn.

Thứ hai, nguyên tắc công khai, minh bạch

Công khai, minh bạch là một trong những nguyên tắc cơ bản của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS. Việc công khai, minh bạch thông tin có ý nghĩa quan trọng trong việc đảm bảo duy trì một thị trường hoạt động ổn định, có trật tự, thông suốt và công khai, đảm bảo quyền lợi cho mọi đối tượng tham gia thị trường

chuyển nhượng. Các thông tin về hoạt động chuyển nhượng và đặc điểm pháp lý của đối tượng chuyển nhượng phải liên tục được cập nhật và công khai một cách đúng quy định, thực hiện theo các chuẩn mực chung đảm bảo tính kịp thời, rõ ràng, chính xác. Công khai, minh bạch được tiến hành theo chế độ thường xuyên, liên tục hoặc đột xuất tùy thuộc vào tình hình hoạt động chuyển nhượng trên địa bàn.

Việc công khai, minh bạch càng được thực hiện tốt sẽ càng thúc đẩy thị trường bất động sản nói chung và hoạt động chuyển nhượng dự án KDBĐS nói riêng diễn ra một cách hiệu quả, giảm thiểu rủi ro cho hoạt động của thị trường.

Thứ ba, nguyên tắc bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các quyền và nghĩa vụ khi chuyển nhượng dự án

Nguyên tắc này có nghĩa là bên nhận chuyển nhượng có quyền kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, đồng thời không cần phải làm lại các hồ sơ thủ tục của dự án nếu như không có thay đổi về nội dung chấp thuận và quyết định đầu tư.

Nguyên tắc này đóng vai trò quan trọng trong việc đẩy nhanh sự phát triển của thị trường chuyển nhượng, đồng thời tối giản các quy trình, thủ tục hành chính, đảm bảo cho lợi ích của các chủ thể tham gia vào hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư.

Thứ tư, nguyên tắc bên chuyển nhượng có trách nhiệm thông báo cho khách hàng và các bên liên quan

Khách hàng là bên khó nắm bắt được thông tin nên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng dự án quyền lợi thường bị ảnh hưởng nhiều nhất. Do đó, pháp luật về chuyển nhượng dự án KDBĐS quy định nguyên tắc về trách nhiệm thông báo cho khách hàng và các bên liên quan của bên chuyển nhượng, trong trường hợp có thực hiện hoạt động liên quan đến chuyển nhượng dự án.

Nguyên tắc này nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của những đối tượng khai thác lợi ích trực tiếp từ giá trị bất động sản. Đồng thời giúp hạn chế tình trạng lừa đảo, trốn tránh trách nhiệm của các chủ thể tham gia vào quan hệ chuyển nhượng dự án KDBĐS.

1.2.3.2. Chủ thể giám gia chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Không phải bất cứ cá nhân, tổ chức nào cũng có thể thực hiện những hoạt động về KDBĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng. Xuất phát từ tính chất phức tạp và quan trọng trong các hoạt động thuộc thị trường BĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng, pháp luật có sự ràng buộc chặt chẽ đối với những chủ thể muốn tham gia vào các quan hệ xã hội trong thị trường này, các quy định đó được gọi là những điều kiện về tư cách hay năng lực chủ thể. Bộ phận pháp luật này nhằm xác định địa vị pháp lý của doanh nghiệp thực hiện chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS với những quyền và nghĩa vụ phù hợp với chức năng của nó trong mối tương quan với các chủ thể khác của nền kinh tế. Với năng lực pháp luật được pháp luật quy định, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS sẽ có cơ sở pháp lý để tiến hành các hoạt động kinh doanh với tư cách là một chủ thể độc lập và hợp pháp. Tại nhiều quốc gia, địa vị pháp lý của doanh nghiệp thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS được quy định trong một văn bản luật và thường gọi là Luật KDBĐS. Như vậy, để đáp ứng các điều kiện trong chuyển nhượng dự án BĐS, trước hết pháp luật quy định các chủ thể phải thỏa mãn các điều kiện chủ thể (tổ chức, cá nhân) KDBĐS (gồm tiêu chí về 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) hoặc không thành lập doanh nghiệp; tiêu chí về vốn pháp định của doanh nghiệp); các chủ thể có các quyền và nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng và đối tượng chuyển nhượng là toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đáp ứng các điều kiện nhất định như có đầy đủ các giấy tờ pháp lý theo quy định, đảm bảo dự án phải “sạch”; ngoài ra phải thỏa mãn các nguyên tắc, yêu cầu, mục đích của việc chuyển nhượng.

1.2.3.3. Quy định điều kiện, thủ tục, thẩm quyền, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, nhóm các quy phạm pháp luật điều chỉnh về đối tượng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư trong KDBĐS

Với tính chất đặc thù của quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS và quy mô cũng như tầm ảnh hưởng của nó, pháp luật không chỉ ràng buộc về những

điều kiện chủ thể tham gia thị trường, đồng thời cũng đưa ra những quy định về điều kiện mà các dự án đầu tư KDBĐS được phép chuyển nhượng. Điều này có thể hiểu là không phải bất kỳ dự án nào cũng có thể thực hiện chuyển nhượng, mặc dù dự án đó có thể đã đảm bảo những điều kiện ban đầu về chủ thể tham gia đầu tư cũng như điều kiện về thành lập, xây dựng dự án, nhưng không đồng nghĩa với việc dự án sẽ được phép chuyển nhượng một cách tự do.

Nhóm các quy phạm này điều chỉnh về những điều kiện pháp lý và thực tiễn hoạt động của dự án, giúp đảm bảo hạn chế các tranh chấp xảy ra trong vấn đề chuyển nhượng cũng như ràng buộc trách nhiệm của CĐT trong việc quản lý, điều hành dự án. Nhóm các quy định này bao gồm những điều kiện về quyền sở hữu đối với tài sản là BĐS, điều kiện về năng lực chủ thể về pháp lý và tài chính, điều kiện về tính chất phù hợp quy hoạch tổng thể cũng như khu vực, các điều kiện liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng và một số điều kiện liên quan về đảm bảo tình trạng của dự án như không có tranh chấp, không bị kê biên.

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

Với quy mô rộng lớn và tính chất phức tạp, đặc thù, quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS luôn phải chịu sự quản lý, giám sát chặt chẽ của Nhà nước thông qua các quy định pháp luật và nghiệp vụ quản lý Nhà nước. Với yêu cầu cấp thiết đó, Nhà nước ban hành những quy phạm pháp luật để xây dựng và điều chỉnh trình tự, thủ tục để thực hiện chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS một cách chặt chẽ, nhằm nắm bắt tình hình chuyển nhượng dự án trong thực tế và can thiệp một cách kịp thời vào lúc cần thiết.

Đối với nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về thủ tục chuyển nhượng dự án KDBĐS hiện nay bao gồm các quy định về trình tự, thủ tục thực hiện cũng như thẩm quyền giải quyết việc chuyển nhượng dự án KDBĐS có sự phân định, phân cấp rõ ràng của từng cấp chính quyền; thẩm quyền của trung ương và của chính quyền địa phương; các hồ sơ liên quan đến từng loại dự án; vấn đề thẩm định và cho ý kiến về hồ sơ đề nghị cho chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS.

Thứ ba, nhóm các quy phạm pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án KDBĐS (ký kết, hiệu lực, thực hiện và bảo đảm thực hiện, trách nhiệm pháp lý và giải quyết tranh chấp)

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS là tổng thể những thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS. Hầu hết pháp luật các quốc gia đều quy định về nội dung cần phải có hoặc một số thỏa thuận đặc trưng của quan hệ hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS. Ngoài những quy định về nội dung hợp đồng thì sự ràng buộc về hình thức cũng không kém phần quan trọng. Về lý thuyết thì một hợp đồng sẽ có giá trị khi các bên tham gia nhất trí với nhau về nội dung và thể thức. Tuy nhiên, nếu hợp đồng được giao kết bằng lời nói thì chứng cứ của các cam kết rất khó xác định. Chính vì vậy, hầu hết pháp luật các quốc gia đều yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS phải được lập bằng hình thức văn bản. Mục đích chính của quy định này là nhằm đảm bảo khả năng thực hiện đúng hợp đồng của các bên cũng như tạo thuận lợi cho công tác kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, những quy định về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS cũng không được xem nhẹ, vì chỉ khi nào hợp đồng phát sinh hiệu lực thì các bên mới có quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS Việt Nam không có những quy định riêng biệt về tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, những yếu tố liên quan đến hiệu lực của hợp đồng sẽ sử dụng những nguyên tắc và quy phạm pháp luật điều chỉnh chung có liên quan để áp dụng.

1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

1.3.1. Chính sách kinh tế, xã hội từng giai đoạn

Qua từng giai đoạn lịch sử, đòi hỏi pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS nói riêng và pháp luật về BĐS nói chung đều phải có những điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung nhằm khắc phục những hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành và đảm bảo

tính khả thi, sát thực tiễn. Hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản phụ thuộc rất lớn vào chính sách tài chính, điều kiện kinh tế của từng thời điểm. Việc mở rộng hay thắt chặt chính sách tài khóa đều ngay lập tức có tác động đến thị trường bất động sản. Cho nên việc sử dụng chính sách tài chính như một công cụ pháp lý linh hoạt để kiểm soát, bình ổn giá BĐS, điều tiết hợp lý các lợi ích từ BĐS, bảo đảm cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế và ổn định xã hội, không để xảy ra tình trạng “sốt giá”, “bong bóng BĐS” gây nguy hại cho nền kinh tế.

Khi kinh tế phát triển, đời sống vật chất, tinh thần được cải thiện, 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. Qua đó sẽ tăng thêm số lượng giao dịch trên thị trường BĐS nói chung và các hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng. Số người tham gia thị trường tăng dẫn đến các mối quan hệ trong lĩnh vực này ngày càng phát triển cả về chiều rộng và chiều sâu, đặt ra yêu cầu pháp luật cần phải thay đổi để thích ứng với sự phát triển của xã hội. Ngoài ra, khi nền kinh tế phát triển, các tầng lớp nhân dân sẽ có nhiều cơ hội tiếp cận với công nghệ và các kênh thông tin, nhờ đó những chương trình phổ biến, giáo dục pháp luật sẽ dễ dàng đến được với đông đảo cán bộ và nhân dân; nhu cầu tìm hiểu, trang bị thông tin, kiến thức pháp luật trở thành như câu tự giác, thường trực trong suy nghĩ và hành động của họ. Điều đó giúp cho hoạt động thực hiện pháp luật của các chủ thể mang tính tự giác, tích cực. Còn khi kinh tế chậm phát triển, thu nhập thấp, tình trạng thất nghiệp còn gia tăng, lợi ích kinh tế không được đảm bảo, đời sống của cán bộ, nhân dân gặp khó khăn thì tư tưởng sẽ diễn biến phức tạp, cái xấu có cơ hội nảy sinh, tác động tiêu cực tới việc thực hiện pháp luật. Đây chính là mảnh đất lý tưởng cho sự xuất hiện các loại hành vi vi phạm pháp luật, đi ngược lại các giá trị, chuẩn mực pháp luật, như tệ quan liêu, cửa quyền, nhũng nhiễu, tham nhũng trong cán bộ, viên chức nhà nước; buôn lậu, gian lận thương mại, trốn thuế từ phía các doanh nghiệp; trộm cắp, cướp giật, buôn bán ma túy...trong các thành phần xã hội bất hảo...

1.3.2. Môi trường chính trị, pháp lý

Đối với hệ thống pháp luật về BĐS nói chung và pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng chịu sự tác động đáng kể từ

những biến đổi chính trị. Đặc điểm của việc đầu tư dự án KDBĐS luôn là sự đầu tư dài hạn, do đó yếu tố ổn định trong môi trường đầu tư luôn là sự quan tâm hàng đầu đối với các doanh nghiệp. Đồng thời môi trường đầu tư lại rất nhạy cảm với những thay đổi từ yếu tố chính trị, chỉ cần một chút "gợn sóng" nổi lên từ môi trường này sẽ khiến cho thị trường đầu tư phản ứng một cách rõ rệt. Khi đó, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS lại phải ban hành thêm những quy định mới để ổn định và điều tiết các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực này.

Bên cạnh đó, 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. Trong bối cảnh tình hình chính trị thế giới và khu vực đang ngày một phức tạp, thì kênh đầu tư BĐS chính là một con đường mà nhiều quốc gia đang sử dụng để thâm nhập dần vào lãnh thổ quốc gia khác nhằm tạo ra những sức ép nhất định về chính trị. Chẳng hạn, trong những năm trở lại đây, tình trạng người nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam dưới hình thức nhờ người Việt Nam đứng tên ngày càng nhiều, điều này đã dấy lên lo ngại trong một bộ phận lớn người dân và chính quyền, từ đó đặt ra yêu cầu cấp thiết trong việc điều chỉnh pháp luật về các giao dịch BĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng phải ban hành thêm những quy định chặt chẽ nhằm hạn chế tình trạng BĐS Việt Nam rơi vào quyền kiểm soát của những thế lực bên ngoài.

1.3.3. Yếu tố văn hóa, 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, được hình thành và lặp đi lặp lại nhiều lần trong một thời gian dài, được thừa nhận và áp dụng rộng rãi trong một vùng, miền, dân tộc, cộng đồng dân cư hoặc trong một lĩnh vực dân sự. Đồng thời cũng quy định rõ về việc áp dụng tập quán trong trường hợp các bên không có thỏa thuận và pháp luật không quy định thì có thể áp dụng tập quán nhưng tập quán áp dụng không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của BLDS 2015.

BĐS là tài sản đặc biệt, có giá trị lớn và mang nhiều vai trò, ý nghĩa đối với cuộc sống con người. BĐS đã tồn tại xuyên suốt dòng lịch sử phát triển của con người Việt Nam, các giao dịch liên quan đến BĐS đã được thực hiện từ hàng ngàn năm qua, do đó tất yếu phải hình thành nên những tập quán quen thuộc vẫn còn nhiều tác động cho đến ngày nay. Đồng thời, với bản chất của PLVN là sự thể hiện ý chí của giai cấp công nhân và nhân dân lao động, trong mối tương quan với sự tác động và điều chỉnh của tập quán đến ý chí và hành vi của mọi người trong xã hội, dẫn đến hệ quả tất yếu rằng PLVN nói chung và pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng không thể thoát khỏi sự tác động đến từ yếu tố tập quán này. Với quyền lực của giai cấp thống trị, tầng lớp công nhân và nhân dân lao động Việt Nam hoàn toàn có khả năng nâng ý chí của mình từ tập quán lên thành pháp luật và đảm bảo thực hiện nó bằng sức mạnh Nhà nước.

Tiểu kết chương 1

Từ cơ sở nghiên cứu, đánh giá những vấn đề lý luận của Chương 1 tác giả đã tiến hành đi vào phân tích làm rõ một cách khái quát nhất về vấn đề chuyển nhượng dự án:

Thứ nhất, về khái niệm: chuyển nhượng dự án là việc chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ và các lợi ích hợp pháp từ chủ đầu tư cũ sang cho chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Thứ hai, về các nguyên tắc: khi chuyển nhượng chủ đầu tư phải tuân thủ các nguyên tắc cơ bản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Ngoài ra, chủ đầu tư còn phải tuân thủ các nguyên tắc mang đặc trưng tạo nên nét riêng biệt cho hoạt động chuyển nhượng dự án.

Thứ ba, mục đích, ý nghĩa của chuyển nhượng dự án: Giúp chủ đầu tư vượt qua được những khó khăn về tài chính. Đồng thời, chuyển nhượng dự án mang ý nghĩa trong việc thúc đẩy lĩnh vực kinh doanh bất động sản phát triển, kéo theo sự phát triển của các ngành kinh tế khác, hạn chế được các dự án treo và đồng thời chuyển nhượng dự án làm “sống lại” các dự án đang gặp khó khăn.

Thứ tư, sự cần thiết của quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án: đối với nhà nước dễ dàng trong công tác quản lý, chủ đầu tư có thể giải quyết được khó khăn để an tâm kinh doanh và khách hàng được pháp luật bảo vệ.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

2.1.1. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

2.1.1.1. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật

Nguyên tắc này được quy định rõ tại Khoản 1 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản³, nội dung thể hiện mọi chủ đầu tư khi tham gia chuyển nhượng dự án đều có vị thế ngang nhau trước pháp luật và được pháp luật bảo vệ:

Một là, chủ đầu tư được bình đẳng trong việc tham gia chuyển nhượng: cơ hội giữa các chủ đầu tư tham gia chuyển nhượng dự án là như nhau, không có bất kỳ một sự thiên vị nào, chủ đầu tư trong một điều kiện và môi trường giống nhau thì sẽ cùng được tham gia chuyển nhượng dự án. Khi các chủ đầu tư đáp ứng được những điều kiện cụ thể mà Luật quy định thì đều được tham gia vào chuyển nhượng dự án.

Hai là, chủ đầu tư bình đẳng về quyền và nghĩa vụ: bên cạnh sự bình đẳng khi chuyển nhượng dự án, chủ đầu tư còn có quyền lợi và nghĩa vụ là như nhau mà không bị phân biệt đối xử. Chủ đầu tư khi chuyển nhượng dự án, ngoài được hưởng sự bình đẳng trước pháp luật đều có quyền tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích của các bên thông qua hợp đồng để thể hiện ý chí của mình. Tuy nhiên, sự thỏa thuận đó phải nằm trong khuôn khổ của pháp luật cho phép.

Ba là, chủ đầu tư được bình đẳng trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính: khi tham gia chuyển nhượng, bất kỳ chủ đầu tư nào cũng phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho cơ quan có thẩm quyền để thu vào ngân sách nhà nước, không ai có quyền trốn tránh nghĩa vụ này.

³Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.

Bốn là, chủ đầu tư bình đẳng trong qua trình xin cơ quan thẩm quyền được chuyển nhượng dự án: tất cả các chủ đầu tư khi tham gia chuyển nhượng dự án đều phải tuân thủ theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng nhất định từ khâu nộp hồ sơ đến khâu ra quyết định chuyển nhượng.

2.1.1.2. Nguyên tắc công khai, minh bạch

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định khi tham gia các hoạt động kinh doanh bất động sản phải tuân thủ nguyên tắc công khai, minh bạch. Chuyển nhượng dự án cũng là một hoạt động nằm trong hoạt động kinh doanh bất động sản, chính vì thế cũng cần phải tuân thủ theo nguyên tắc này. Nguyên tắc này chính là cơ sở để Điều 6 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 yêu cầu các chủ thể kinh doanh phải cung cấp đầy đủ thông tin cho khách hàng trong các giao dịch về BĐS nói chung và trong chuyển nhượng dự án nói riêng.

Nguyên tắc này được thể hiện như sau: Các nhà đầu tư phải công khai thông tin về BĐS khi đưa vào chuyển nhượng, thông tin về BĐS được công khai. Với những nguyên tắc nêu trên sẽ là tiền đề giúp cho hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS được thực hiện một cách lành mạnh, tuân thủ các quy định của pháp luật và đảm bảo đầy đủ lợi ích của Nhà nước, lợi ích của nhà đầu tư và khách hàng. Do sự đa dạng và tính chất phức tạp của lĩnh vực bất động sản nên rất cần tuân thủ nguyên tắc công khai, minh bạch. Hiện nay, có nhiều giao dịch ngầm diễn ra hoặc các nhà đầu tư lách luật để chuyển nhượng trái phép do đó công khai minh bạch là một nguyên tắc rất cần thiết để giải quyết tình trạng này.

Công khai, minh bạch trong chuyển nhượng dự án nhằm để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản, do thông tin về bất động sản được công khai sẽ hạn chế đến mức thấp nhất những tranh chấp xảy ra. Khi chủ đầu tư chuyển nhượng dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm công khai thông tin. Thông tin về dự án chuyển nhượng được công khai tại các trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, Sở Xây dựng và công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người đều có thể tiếp cận. Các thông tin cần công khai khi chuyển nhượng bao gồm: loại dự án, vị trí dự án, quy mô diện tích, đặc điểm, tính chất,

công năng, chất lượng, tình trạng pháp lý của dự án, giá chuyển nhượng, quyền lợi ích của các bên và các thông tin khác mà tùy theo từng loại dự án khác nhau mà chủ đầu tư lựa chọn.

2.1.1.3. Nguyên tắc bên nhận chuyển nhượng được kế thừa các quyền và nghĩa vụ khi chuyển nhượng dự án

Nguyên tắc này thể hiện bên nhận chuyển nhượng có quyền kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, đồng thời không cần phải làm lại hồ sơ thủ tục của dự án nếu như không có thay đổi về nội dung chấp thuận và quyết định đầu tư:

Một là, bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đúng tiến độ của dự án: cũng như bên chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng phải đảm bảo dự án được xây dựng đúng tiến độ để kịp thời bàn giao cho khách hàng và không làm gián đoạn dự án.

Hai là, bên nhận chuyển nhượng cần thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng nhận chuyển nhượng: đảm bảo không làm thay đổi mục tiêu ban đầu của dự án, phải thực hiện theo đúng kế hoạch đã triển khai, xây dựng theo đúng tiến độ của dự án, phải hoàn thành các nghĩa vụ đối với khách hàng và các bên liên quan. Nguyên tắc này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích cho khách hàng trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng giữa các chủ đầu tư vì khách hàng luôn là những người khó nắm bắt được thông tin và thường bị thiệt hại khi có xảy ra tranh chấp.

Ba là, bên nhận chuyển nhượng không cần xin giấy phép đầu tư, không cần đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư: bên nhận chuyển nhượng sẽ được kế thừa các hồ sơ, giấy tờ của bên chuyển nhượng nhưng phải tuân thủ theo hợp đồng đã ký kết với bên chuyển nhượng; tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, tiến độ của dự án đã được phê duyệt và nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đối với bên chuyển nhượng. Nguyên tắc này quy định nhằm tiết kiệm thời gian và chi phí cho các chủ đầu tư. Bởi lẽ nếu như bên nhận chuyển nhượng phải làm lại các thủ tục để được chấp thuận đầu tư thì phải mất rất nhiều thời gian, phải làm lại từ đầu trong khi dự án vẫn không có gì thay đổi. Nguyên tắc này giúp cho cơ quan nhà nước giảm bớt gánh nặng khi mà phải cùng lúc giải quyết rất nhiều thủ tục cho các chủ đầu tư.

Có nhiều ý kiến cho rằng nếu quy định như vậy bên nhận chuyển nhượng vi phạm thì làm sao cơ quan thẩm quyền có thể phát hiện và xử lý. Điều này không đáng lo ngại vì nhà làm Luật đã dự trù được trường hợp này nên đã quy định bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, nội dung đầu tư và tiến độ xây dựng các công trình kỹ thuật của bên nhận chuyển nhượng. Nếu bên nhận chuyển nhượng có hành vi vi phạm về quy hoạch, trật tự xây dựng, nội dung xây dựng thì bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu dừng lại và báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý kịp thời. Nguyên tắc này hoàn toàn phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản 2014 được sửa đổi. Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 không quy định ra nguyên tắc cụ thể mà chỉ quy định chung chung, đến Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 được sửa đổi đã quy định cụ thể thành một nguyên tắc: *“bên nhận chuyển nhượng không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và xin giấy phép xây dựng nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận đầu tư, quyết định đầu tư”*. Quy định nguyên tắc cụ thể như vậy nhằm giúp chủ đầu tư có thể dễ dàng nắm bắt và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

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

Điểm b, khoản 1 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản đã có quy định chủ đầu tư cũ có trách nhiệm thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan. Trách nhiệm thông báo cho khách hàng thuộc về chủ đầu tư cũ, thông báo này phải bằng văn bản cho tất cả khách hàng biết và thông báo trên thông tin đại chúng trước 15 ngày trước khi làm thủ tục bàn giao dự án. Quy định này được đặt ra nhằm bảo vệ quyền lợi cho khách hàng. Bởi vì, thông thường bên nhận chuyển nhượng dự án có thể thay đổi cam kết của bên chuyển nhượng với khách hàng. Mặc dù, Luật vẫn có quy định bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ cam kết nhưng vẫn chưa quy định về điều kiện ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng đối với khách hàng cũng như những quy định chế tài xử lý vi phạm đối với chủ đầu tư. Vì vậy, Luật cần có quy

định chế tài xử lý đối với trường hợp này để tạo nên tính răn đe và nhằm bảo vệ khách hàng trước những thay đổi của bên nhận chuyển nhượng.

2.1.2. Chủ thể tham gia chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

2.1.2.1. Các điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án BĐS

BĐS là một tài sản có giá trị lớn và mang nhiều ý nghĩa, vai trò đối với sự phát triển kinh tế - xã hội, có ảnh hưởng đáng kể đến văn hoá, lịch sử và thậm chí cả chính trị. Do nhiều tính chất đặc thù và mức độ ảnh hưởng sâu rộng, hoạt động KDBĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng luôn phải chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của pháp luật. Dự án đầu tư KDBĐS về bản chất là một loại tài sản thuộc quyền sở hữu của các NĐT, do đó các NĐT hoàn toàn có toàn quyền đối với dự án của họ, trong đó có quyền chuyển nhượng. Tuy nhiên, để tạo cơ sở pháp lý đảm bảo chặt chẽ, thuận lợi cho việc chuyển nhượng dự án bất động sản cũng như hạn chế những rủi ro, bảo đảm các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia chuyển nhượng, pháp luật Việt Nam hiện hành quy định các điều kiện bắt buộc chủ đầu tư chuyển nhượng phải tuân thủ như sau:

Thứ nhất, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) có đăng ký doanh nghiệp theo quy định pháp luật và có số vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2014 và Điều 3 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật hoặc trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ BĐS quy định tại Chương IV Luật KDBĐS. Cụ thể: Chủ đầu tư dự án BĐS để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất); tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách; 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 BĐS đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng BĐS thuộc sở hữu của mình.

Thứ hai, chủ đầu tư chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc toàn bộ dự án chuyển nhượng. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất được cấp cho chủ đầu tư theo các quy định của pháp luật về đất đai.

Thứ ba, chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án BĐS theo quy định của pháp luật; không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng BĐS.

Thứ tư, trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngoài việc phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Luật KDBĐS còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 như: Phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai; đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện như: Có đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

2.1.2.2. Các điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng

Theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đáp ứng các điều kiện sau:

Thứ nhất, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải là doanh nghiệp KDBĐS, theo đó, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp có đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh là KDBĐS (điều này khác với chủ đầu tư chuyển nhượng BĐS, chỉ cần đăng ký thành lập doanh nghiệp chứ không đòi hỏi đăng ký ngành nghề KDBĐS) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Mức vốn pháp định được xác định căn cứ vào số vốn điều lệ của doanh nghiệp, doanh nghiệp không phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định⁴.

Thứ hai, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải có đủ năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ dự án, theo đó chủ đầu tư cần có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; đồng thời có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác⁵.

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

⁴Điều 10 Luật KDBĐS 2014; được hướng dẫn bởi Mục 1 Chương II Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS.

⁵Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013; được hướng dẫn bởi Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật đất đai.

định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của doanh nghiệp.⁶

Thứ ba, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án. Theo đó, bên nhận chuyển nhượng dự án phải thực hiện các công việc cần thiết để đảm bảo dự án được thi công đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bên nhận chuyển nhượng (là tổ chức, cá nhân trong nước) được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư thì được xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì bên nhận chuyển nhượng được đầu tư xây dựng để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

2.1.2.3. Quyền, nghĩa vụ của các chủ thể tham gia chuyển nhượng dự án đầu tư trong 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. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, đối với quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

⁶Điểm d Khoản 2 Điều 12 Nghị định 76/2015 ngày 10/09/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

Những quyền cơ bản của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: (i) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng; (ii) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; (iii) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra; (iv) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; (v) Các quyền khác trong hợp đồng.

Những nghĩa vụ cơ bản của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: (i) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp; (ii) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng; (iii) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; (iv) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; (v) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; (vi) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Những quyền cơ bản của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: (i) Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng; (ii) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (iii) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng; (iv) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra; (v) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng; (vi) Các quyền khác trong hợp đồng.

Những nghĩa vụ cơ bản của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: (i) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; (ii) Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối

với đất chuyển nhượng; (iii) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; (iv) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; (v) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Thứ hai, đối với quan hệ chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư BĐS.

CĐT chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS có các quyền và nghĩa vụ như sau: chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho CĐT nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng BĐS để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến CĐT nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó; chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng, thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng; phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng một phần dự án BĐS, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng; thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; ngoài ra còn có các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.⁷

Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS có các quyền và nghĩa vụ như: Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của CĐT chuyển nhượng đã chuyển giao; tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án BĐS, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong

⁷Khoản 1 Điều 52 Luật KDBĐS 2014

quá trình đầu tư xây dựng; thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; ngoài ra còn có các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng⁸.

2.1.3. Quy định về điều kiện, thủ tục, thẩm quyền, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

2.1.3.1 Điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án 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. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, dự án chuyển nhượng phải thuộc vào phạm vi những BĐS đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật KDBĐS, bao gồm: Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân; Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân; Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.⁹

Thứ hai, dự án đầu tư KDBĐS phải đáp ứng các điều kiện về BĐS được phép đưa vào kinh doanh, bao gồm: (i) Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện như: Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất; Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư KDBĐS thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. (ii) Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.¹⁰

⁸Khoản 2 Điều 52 Luật KDBĐS 2014

⁹Điều 5 Luật KDBĐS 2014

¹⁰Điều 9 Luật KDBĐS 2014

Thứ ba, dự án KDBĐS phải thuộc đối tượng dự án được chuyển nhượng, cụ thể: (i) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt; (ii) dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt; (iii) dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (iv) không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì CĐT phải chấp hành xong quyết định xử phạt.¹¹

Ngoài ra, để có thể chuyển nhượng được dự án thì CĐT chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng, đồng thời CĐT nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải là doanh nghiệp KDBĐS, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

2.1.3.2. Thẩm quyền cấp phép chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Theo quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư. Đối với dự án BĐS do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án.¹²

¹¹Điều 49 Luật KDBĐS 2014

¹²Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 13 Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS

2.1.3.3. Thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án trong kinh doanh bất động sản là thứ tự thực hiện, các loại giấy tờ, hồ sơ và các bước mà chủ đầu tư cần phải thực hiện khi muốn chuyển nhượng dự án.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng có vai trò vô cùng quan trọng đối với chủ đầu tư. Nếu như trình tự, thủ tục đơn giản sẽ giúp chủ đầu tư có thể dễ dàng tiếp cận nhưng nếu quá rườm rà phức tạp sẽ gây khó khăn cho chủ đầu tư vì vừa mất thời gian và hao tốn các chi phí liên quan. Tuy nhiên, dù trình tự thủ tục có đơn giản hay rườm rà phức tạp khi chủ đầu tư muốn chuyển nhượng dự án vẫn phải bắt buộc tuân theo trình tự, thủ tục mà Luật đã quy định. Trình tự, thủ tục được chia ra thành 4 bước cụ thể:

Thứ nhất, Nộp hồ sơ xin chuyển nhượng¹³

Khi chủ đầu tư muốn chuyển nhượng dự án bước đầu tiên phải nộp hồ sơ chuyển nhượng. Theo quy định của pháp luật đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở là Sở Xây dựng. 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. Khi đến nộp hồ sơ xin chuyển nhượng dự án Người nộp sẽ xuất trình toàn bộ các giấy tờ liên quan đến thủ tục hành chính để bộ phận tiếp nhận hồ sơ sẽ kiểm tra tính pháp lý và nội dung của hồ sơ. Hồ sơ chuyển nhượng dự án bao gồm:

(i) 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 76/2015/NĐ-CP; trong đơn phải nêu rõ thông tin của chủ đầu tư xin chuyển nhượng, thông tin liên quan đến dự án (tên dự án, địa điểm, nội dung quy mô dự án, diện tích xây dựng, tổng mức đã đầu tư, nguồn vốn đầu tư), lý do chuyển nhượng, tình hình thực hiện đầu tư dự án tính đến thời điểm xin chuyển nhượng, đề xuất chủ đầu tư mới, phương án giải quyết quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan và cuối cùng là cam kết của chủ đầu tư.

¹³Khoản 2 Điều 12 Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết Luật kinh doanh Bất động sản 2014.

(ii) 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).

(iii) 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 76/2015/NĐ-CP.

(iv) 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 76/2015/NĐCP;

- 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 (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.

Thứ hai, thẩm định hồ sơ¹⁴

Trước khi chủ đầu tư được nhận quyết định cho phép chuyển nhượng, hồ sơ dự án còn phải trải qua bước thẩm định của các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền. Thẩm định là một khâu quan trọng quyết định sự giao dịch có thành công hay không; để thực hiện một thương vụ chuyển nhượng dự án bất động sản khâu thẩm định là khâu quyết định sự thành bại của giao dịch. Nhiều thương vụ chuyển nhượng không thành công trong thời gian qua cũng vì lý do vướng mắc thủ tục pháp lý.

Ở bước này, đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ 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. Nội dung thẩm định bao gồm: (i) Lý do chuyển nhượng; (ii) Điều kiện được chuyển nhượng của dự án; (iii) Điều kiện năng lực của chủ đầu tư mới; (iv) Phương án thực hiện dự án của chủ đầu tư mới. Cơ quan đầu mối cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định hồ sơ chuyển nhượng dự án trong vòng 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Khi cơ quan chuyên môn trực thuộc xem xét hết các nội dung thẩm định trên sẽ trình lại cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để có hướng giải quyết nên cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng hay không.

Thứ ba, Quyết định cho phép chuyển nhượng¹⁵

Sau khi hoàn thành việc thẩm định, cơ quan đầu mối thẩm định sẽ trình với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp chủ đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng dự án theo quy định thì Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định cho phép chuyển nhượng dự án theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

¹⁴Khoản 3 Điều 12 Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết Luật kinh doanh Bất động sản 2014.

¹⁵Khoản 4 Điều 12 Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết Luật kinh doanh Bất động sản 2014

Quyết định cho phép chuyển nhượng dự án có vai trò quan trọng đối với chủ đầu tư, nếu như quyết định này cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng thì chủ đầu tư sẽ sớm giải quyết được khó khăn và hạn chế thấp nhất những thiệt hại có thể xảy ra.

Thứ tư, thủ tục bàn giao dự án

Thủ tục bàn giao là khâu cuối cùng trong quy trình chuyển nhượng dự án để chủ đầu tư mới có thể tiếp tục triển khai xây dựng dự án và bên chuyển nhượng hoàn thành bàn giao các giấy tờ hồ sơ liên quan: toàn bộ hồ sơ, có biên bản kèm theo hồ sơ, cũng như bàn giao mốc giới đất đai của dự án trên thực địa theo quy định của pháp luật đất đai cho bên nhận chuyển nhượng.

Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chủ đầu tư cũ và chủ đầu tư mới phải tiến hành kí kết hợp đồng chuyển nhượng dự án và hoàn thành việc bàn giao dự án. Chủ đầu tư mới phải có trách nhiệm tiếp tục triển khai dự án ngay sau khi nhận bàn giao.

Trước khi làm thủ tục bàn giao bên chuyển nhượng dự án phải có trách nhiệm thông báo cho tất cả các khách hàng và đồng thời cũng phải thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày về việc chuyển nhượng dự án và quyền lợi của khách hàng. Việc thông báo trên thông tin đại chúng phải đảm bảo ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành địa phương, một đài truyền hình địa phương hoặc trung ương và trên trang web (nếu có) của cơ quan đầu mối thẩm định cấp tỉnh nơi có dự án. Quy định này nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, để mọi khách hàng đều có thể tiếp cận đến nguồn thông tin, hạn chế được tình trạng quyền lợi khách hàng bị ảnh hưởng.

2.1.3.4. Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBĐS

Về hình thức hợp đồng, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS bắt buộc phải lập thành văn bản. Pháp luật hiện nay chưa có quy định cụ thể về việc hợp đồng có bắt buộc công chứng hay không, tuy nhiên dựa trên mẫu hợp đồng được hướng dẫn tại Thông tư số 13/2008/TT-BXD trong đó có điều khoản về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, chúng ta

có thể suy luận rằng tinh thần chỉ đạo của Bộ Xây dựng theo hướng cần thiết phải công chứng hợp đồng này.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

Nội dung hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS cần phải có những nội dung chính như: Tên, địa chỉ của các bên; Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng; Giá chuyển nhượng; Phương thức và thời hạn thanh toán; Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo; Quyền và nghĩa vụ của các bên; Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất; Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; Phạt vi phạm hợp đồng; Giải quyết tranh chấp; Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý; Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng¹⁶. Ngoài những nội dung cơ bản nêu trên, các bên có thể tùy ý thỏa thuận thêm các vấn đề khác mà các bên cảm thấy cần thiết, tuy nhiên những nội dung thỏa thuận phải không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật và đạo đức xã hội.

Trong các nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS thì nội dung về quyền và nghĩa vụ của các bên đóng vai trò rất quan trọng, là nội dung không thể thiếu trong hợp đồng, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS có quy định cụ thể về vấn đề này, nội dung này đã được luận văn trình bày tại phần trên, nên phần này sẽ không trình bày lặp lại.

Bên cạnh đó, trường hợp chuyển nhượng dự án có gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì các bên thường lập bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất riêng kèm theo hợp đồng

¹⁶Điều 53 Luật KDBĐS 2014.

chuyển nhượng dự án, làm cơ sở để thực hiện việc công chứng, tính toán các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ.

Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản theo quy định pháp luật¹⁷.

Nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm những vấn đề sau: Tên, địa chỉ của các bên; Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có); Thời hạn sử dụng đất; Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có); Phương thức và thời hạn thanh toán; Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo; Quyền và nghĩa vụ của các bên; Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có); Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; Phạt vi phạm hợp đồng; Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Giải quyết tranh chấp; Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý¹⁸.

Đối với nội dung về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, pháp luật về kinh doanh BĐS quy định như sau:

Một là, những quyền cơ bản của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm: Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng; Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng; Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra; Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Các quyền khác trong hợp đồng.¹⁹

Hai là, những nghĩa vụ cơ bản của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm: Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp; Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận

¹⁷Điều 502 BLDS 2015.

¹⁸Điều 47 Luật KDBDS 2014.

¹⁹Điều 38 Luật KDBDS 2014.

trong hợp đồng; Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.²⁰

Ba là, những quyền cơ bản của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm: Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng; Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng; Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra; Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng; Các quyền khác trong hợp đồng.²¹

Bốn là, những nghĩa vụ cơ bản của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm: Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng; Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.²²

2.1.4. Đánh giá quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Nhìn chung, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã trải qua nhiều giai đoạn sửa đổi, bổ sung, thay thế tương thích với sự phát triển của các nhóm quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực này. Tuy nhiên, với tốc độ tăng cao về mật độ dân số và quy mô đô thị hoá nhanh như hiện nay, thị trường

²⁰Điều 39 Luật KDBĐS 2014.

²¹Điều 40 Luật KDBĐS 2014.

²²Điều 41 Luật KDBĐS 2014.

bất động sản nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng đang trở nên sôi động qua từng ngày, pháp luật mặc dù đã có nhiều tiến bộ nhưng vẫn chưa thể điều chỉnh hết tất cả các khía cạnh trong lĩnh vực này. Qua quá trình áp dụng pháp luật chuyển nhượng dự án KDBĐS trên thực tế, nảy sinh một số hạn chế đáng chú ý như sau:

Thứ nhất, pháp luật kinh doanh BĐS còn thiếu các quy định nhằm xác lập cơ chế pháp lý đồng bộ, có hiệu quả để xử lý tình trạng đầu cơ, mua bán đất đai lòng vòng kiếm lời, đẩy giá nhà, đất lên quá cao so với giá trị thực tế. Hơn nữa, hệ thống pháp luật kinh doanh BĐS chưa có giải pháp hữu hiệu để ngăn chặn tình trạng lấy đất nông nghiệp (đặc biệt là đất trồng lúa ổn định) ở các tỉnh lân cận Thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh...chuyển sang xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở; xây dựng các sân golf v.v...

Thứ hai, pháp luật kinh doanh BĐS mặc dù có những tác động tích cực nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường BĐS, song điều này dường như là chưa đủ. Còn thiếu các quy định về việc xây dựng, lưu trữ, công bố hệ thống cơ sở thông tin, dữ liệu về thị trường BĐS. Các nhà đầu tư kinh doanh BĐS gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận các quy định về trình tự thủ tục, giao đất, cho thuê đất, lập dự án đầu tư v.v.. Hơn nữa, tính khả thi của một số quy định của pháp luật kinh doanh BĐS còn thấp. Các nhà đầu tư kinh doanh BĐS vẫn gặp phải tình trạng những nhiều khi thực hiện những thủ tục hành chính liên quan về đầu tư kinh doanh BĐS;

Thứ ba, vướng mắc về điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án. Các điều kiện về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư KDBĐS được quy định chủ yếu tại Điều 49 Luật KDBĐS 2014. Mặc dù những quy định này mang đến những tác động tích cực cho sự ổn định của thị trường chuyển nhượng, khiến các NĐT trở nên có trách nhiệm hơn trong dự án của mình và hạn chế tranh chấp trong tương lai. Tuy nhiên, trong thực tế áp dụng, các điều kiện chuyển nhượng theo luật định cũng đã gây không ít khó khăn cho các chủ đầu tư dự án.

Diễn hình là điều kiện về việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ khi đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển

nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt. Thực tế, việc hoàn thành nghĩa vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tốn khá nhiều thời gian, hơn nữa lại rất dễ vấp phải sự tranh chấp của những chủ thể thuộc đối tượng bị giải phóng mặt bằng. Để giải quyết và đạt được sự thống nhất trong công tác giải toả và đền bù phải cần thời hạn lâu dài, chưa kể thời hạn đó càng tăng lên nếu vướng phải những thủ tục tố tụng. Điều này đã khiến tiến độ dự án bị chậm lại đáng kể so với kế hoạch ban đầu, gây rất nhiều khó khăn cho các NĐT.

Bên cạnh đó, quy định về yêu cầu đáp ứng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ là một sự can thiệp quá sâu của Nhà nước vào quyền tự do kinh doanh của doanh nghiệp. Bản chất của dự án là tài sản được tạo lập riêng và thuộc quyền sở hữu hoàn toàn của chủ đầu tư, do đó, Nhà nước cần tôn trọng quyền định đoạt của doanh nghiệp bỏ vốn. Ở nước ngoài, chủ dự án có rất nhiều sự tự do trong hoạt động chuyển nhượng, chỉ cần có đăng ký và thực hiện nghĩa vụ về thuế cho Nhà nước.

Thứ tư, vướng mắc về điều kiện đối với bên chuyển nhượng dự án

Nguyên nhân của vấn đề này cũng xuất phát từ sự tranh chấp của các hộ dân sống trong khu quy hoạch dự án, do các bên chưa đạt được sự thống nhất trong đền bù nên đất vẫn chưa thu hồi được và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế thì điều kiện về việc phải có GCNQSDĐ mới được chuyển nhượng là quy định hợp lý, bởi vì lúc đó NĐT mới thực sự có quyền sử dụng và chuyển nhượng đối với mảnh đất. Tuy nhiên, vấn đề không hợp lý thuộc về khâu thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, các cơ quan quản lý Nhà nước thường thiếu sự chủ động tạo điều kiện cho các bên đạt được thống nhất. Nhiều cơ quan có thẩm quyền rất ít dịp tổ chức cho những chủ thể có tranh chấp cùng gặp mặt thương lượng hoà giải. Ngoài ra, việc áp dụng các trình tự hành chính trong việc cấp Giấy chứng nhận còn rất phức tạp, rập khuôn, thiếu sự sáng tạo, cho nên gây ra nhiều khó khăn cho doanh nghiệp muốn chuyển nhượng.

Thứ năm, vướng mắc về trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án

Việc thực hiện cứng nhắc quy định pháp luật dường như có sự tác động hai mặt. Mặt tích cực của nó chủ yếu tập trung ở khía cạnh quản lý Nhà nước, thuận lợi cho việc quản lý của những cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, mặt trái của vấn đề này là gây nên sự rườm rà, phức tạp cho các doanh nghiệp muốn chuyển nhượng dự án.

Mặt khác, như chúng ta đã biết, muốn làm thủ tục chuyển nhượng dự án phải qua nhiều cơ quan, với nhiều thủ tục khác nhau, đó là chưa kể đến quan điểm của từng cơ quan có liên quan trong thẩm định dự án chuyển nhượng khác nhau. Thực trạng này dẫn đến quá trình hoàn thành thủ tục của hoạt động chuyển nhượng kéo dài, có trường hợp thời gian tính bằng đơn vị năm dương lịch. Thậm chí, có những trường hợp thủ tục hành chính không thể thông qua được, đi vào ngõ cụt do các cơ quan thực hiện thủ tục đã đưa ra những yêu cầu mâu thuẫn lẫn nhau.

Thứ sáu, vướng mắc về điều kiện của bên nhận chuyển nhượng dự án

Quy định về sự cam kết của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án còn mang nhiều tính hình thức. Mặc dù thời điểm chuyển nhượng, hầu hết các chủ đầu tư mua lại dự án đều thực hiện cam kết một cách đầy đủ, tuy nhiên thực tiễn đầu tư xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng lại chưa phù hợp với nội dung cam kết. Điều này có nhiều nguyên nhân, một phần do chủ đầu tư vì mong muốn nhận được dự án nên đưa ra các cam kết thiếu trung thực, một phần nữa đó là do trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, bởi vì các ảnh hưởng của biến động thị trường và việc sử dụng nguồn vốn chưa hiệu quả, dẫn tới trường hợp nhiều chủ đầu tư bị cạn kiệt tài chính, khó có thể đáp ứng được yêu cầu tiến độ dự án. Bên cạnh đó, công tác quản lý của mỗi doanh nghiệp đều có điểm khác nhau, việc tiến hành đầu tư đồng bộ giống như kế hoạch ban đầu là việc khá khó khăn.

Thứ bảy, vướng mắc về cơ chế bảo vệ khách hàng trong hoạt động chuyển nhượng dự án

Trong hoạt động kinh doanh nói chung và kinh doanh BĐS nói riêng, mục đích của của các NĐT là hướng đến lợi nhuận. Trong đó nhiều NĐT hướng đến sự cân bằng giữa lợi nhuận của doanh nghiệp và bảo đảm quyền lợi của khách hàng,

nhưng cũng có không ít NĐT chỉ tập trung vào việc tìm kiếm lợi nhuận cho mình mà xem nhẹ quyền lợi chính đáng của khách hàng.

Thực tiễn tranh chấp ở khía cạnh này diễn ra xoay quanh 2 vấn đề chính:

Một là, tranh chấp về tiến độ và chất lượng nhà ở không đảm bảo. Nhiều dự án sau khi được chuyển nhượng, NĐT mới đã không đảm bảo được tiến độ và chất lượng nhà ở như cam kết ban đầu. Điều này khiến cho lợi ích khách hàng bị xâm hại, tuy nhiên khách hàng không biết phải khiếu nại đến ai, bởi vì các bên trong hợp đồng chuyển nhượng đều thoái thác trách nhiệm. Các cơ quan quản lý cũng gặp nhiều lúng túng trong việc giải quyết tranh chấp do chưa có quy định pháp luật chi tiết để áp dụng cho từng trường hợp cụ thể. Mặc dù có thể lựa chọn giải pháp khởi kiện ra Tòa án, nhưng sự vi phạm nghĩa vụ theo cam kết của bên nhận chuyển nhượng lại khó có thể xác định mức độ lỗi và thiệt hại thực tế xảy ra, do đó đến cuối cùng, khách hàng vẫn là bên chịu thiệt.

Hai là, chấm dứt các cam kết bảo lãnh ngân hàng. Sau khi chuyển nhượng dự án, nghĩa vụ bàn giao nhà cho khách hàng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư ban đầu - là bên được ngân hàng bảo lãnh - cũng chấm dứt. Cho nên, cam kết bảo lãnh ngân hàng cho nghĩa vụ hoàn trả số tiền ứng trước và các khoản tiền khác mà người mua, thuê mua đã trả cho chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm tiến độ bàn giao nhà sẽ mặc nhiên chấm dứt. Do đó, trường hợp xảy ra tranh chấp thì ngân hàng cam kết có thể dễ dàng thoát khỏi trách nhiệm, chủ đầu tư bên chuyển nhượng cũng không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền ứng trước cho khách hàng. Trách nhiệm chỉ quy về cho bên chuyển nhượng - là chủ đầu tư ban đầu, tuy nhiên biện pháp bảo đảm đã không còn hiệu lực, nên để đòi hỏi chủ đầu tư bên chuyển nhượng thực hiện các nghĩa vụ vật chất cần thiết là điều khá khó khăn.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản tại thực tiễn tỉnh Quảng Bình

2.2.1. Khái quát về tỉnh Quảng Bình

Quảng Bình là tỉnh thuộc phía Bắc Trung Bộ, có tổng diện tích đất tự nhiên là 8.065 km², với 85% tổng diện tích tự nhiên là đồi núi, dân số vào khoảng là

936.607 người; có 08 huyện, thành phố, thị xã trong đó có 01 huyện nghèo (huyện Minh Hóa), có 159 xã, phường, thị trấn, trong đó có 54 xã nghèo. Dân cư phân bố không đều, 84,80% sống ở vùng nông thôn và 15,20% sống ở thành thị; nền kinh tế với cơ cấu chủ yếu là nông, lâm nghiệp, thủy sản - công nghiệp - xây dựng và dịch vụ. Tăng trưởng kinh tế bình quân hàng năm đạt 8,2%. Tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm về sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 5,3%. Sản xuất công nghiệp tăng trưởng với tốc độ bình quân 14,1%/năm. Tổng mức bán lẻ hàng hoá và kinh doanh dịch vụ bình quân hàng năm tăng 20,5%. Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh đạt 4.500 tỷ đồng vào năm 2018, bình quân tăng 21%/năm, chiếm tỷ trọng 13,5% GDP toàn tỉnh. Hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật của tỉnh được đầu tư ngày càng đồng bộ, hiện đại. Có sân bay, cảng biển, đường sắt, đường bộ, hệ thống thủy lợi,... Tài sản của khối doanh nghiệp tăng bình quân 13,6%/năm. Đến cuối năm 2018, tài sản của các doanh nghiệp ước đạt gần 80 ngàn tỷ đồng... Bên cạnh những yếu tố thuận lợi, Quảng Bình còn gặp phải những khó khăn, thách thức: ảnh hưởng của thiên tai, dịch bệnh, sự cố môi trường biển, lạm phát kinh tế, đầu tư công thất chặt, nguồn vốn hạn chế... Việc thực hiện tái cơ cấu ngành Nông nghiệp còn gặp nhiều khó khăn; ngành Công nghiệp - Xây dựng tăng trưởng chưa cao, sản xuất công nghiệp vẫn còn nhiều mặt chuyển biến chậm; công tác bồi thường giải phóng mặt bằng một số công trình, dự án trọng điểm của tỉnh còn gặp một số khó khăn, vướng mắc. Hiệu lực, hiệu quả quản lý, điều hành của chính quyền các cấp, cải cách hành chính có mặt chuyển biến chưa mạnh. Và những thuận lợi, khó khăn đó phần nào tác động đến các hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản nói riêng tại tỉnh Quảng Bình.

2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBĐS tại Quảng Bình

Theo số liệu thống kê chưa đầy đủ của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Bình, tính đến năm 2015 chỉ có khoảng 3% cá nhân, tổ chức tham gia kinh doanh BĐS thực hiện chuyển nhượng dự án đầu tư theo quy định. Đa số là việc chuyển nhượng được thực hiện vào giai đoạn dự án đang thi công hạng mục chính nhưng bị

đội vốn, NĐT không còn đủ năng lực tài chính nên đành chuyển nhượng lại cho doanh nghiệp khác.

Trước thời điểm Luật kinh doanh BĐS 2014 có hiệu lực, việc chuyển nhượng các dự án đầu tư KDBĐS ở Quảng Bình diễn ra chủ yếu dưới hình thức chuyển nhượng vốn mua bán doanh nghiệp và đối tượng chuyển nhượng hầu hết là toàn bộ dự án đầu tư, rất hiếm khi một doanh nghiệp nào đó thực hiện tách dự án để chuyển nhượng một phần. Theo những nguồn tin từ thực tiễn các doanh nghiệp trong thị trường BĐS, số lượng các dự án chuyển nhượng “ngầm” tương đối nhiều so với lượng dự án chuyển nhượng theo thủ tục chính thức và có sự tham gia giám sát, quản lý của Nhà nước.

Theo kết quả nghiên cứu từ thực tiễn chuyển nhượng các dự án đầu tư KDBĐS ở địa bàn tỉnh Quảng Bình, luận văn xin nêu ra một số giao dịch chuyển nhượng điển hình:

Các dự án đầu tư KDBĐS ở Quảng Bình chủ yếu tập trung vào lĩnh vực du lịch, nghỉ dưỡng. Quy mô lớn có thể kể đến dự án xây dựng khu phức hợp du lịch, nghỉ dưỡng ven biển Quảng Trạch, quy hoạch tại địa điểm bao gồm các xã: Quảng Đông, Quảng Phú (160)/Quảng Xuân, Quảng Hưng (210), huyện Quảng Trạch, vị trí giao thông thuận tiện, cảnh quan sạch đẹp. Cách QL1A 1 km, cách Đồng Hới 65km. Dự án được cấp quỹ đất lên đến 370 ha với mục tiêu xây dựng các hạng mục khách sạn, khu nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn xếp hạng từ 3 - 5 sao, suất đầu tư khá lớn với 30 tỷ đồng/ha. Dự án thu hút nhiều “ông lớn” trong lĩnh vực BĐS như tập đoàn nổi tiếng FLC, tập đoàn Trường Thịnh... Các NĐT đã bước đầu thực hiện đầy đủ các thủ tục hành chính, pháp lý, gần như hoàn tất công việc san lấp mặt bằng và thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính về đất. Tuy nhiên, sau một thời gian ngắn triển khai, dự án vấp phải sự mâu thuẫn giữa các NĐT chính, do các bên không thể thống nhất được về cách quản lý và thi công những hạng mục chính, cuối cùng tập đoàn Trường Thịnh đã quyết định làm thủ tục chuyển nhượng phần vốn trong dự án của mình cho một tập đoàn lớn khác. Tiến độ dự án cũng vì việc chuyển nhượng này mà bị chững lại, do NĐT cũ không chịu tiếp tục thi công mà chỉ muốn phân chia hạ tầng để chuyển nhượng, thủ tục pháp lý lại mất nhiều thời gian, đồng thời vấp phải

sự phản đối của một số tổ chức tín dụng có nguồn vốn cho vay trong dự án. Phải mất đến hơn 2 tháng sau, giao dịch chuyển nhượng dự án mới hoàn tất, nhưng do tiến độ thi công bị chậm lại quá nhiều so với kế hoạch nên các chủ đầu tư phải làm thủ tục thay đổi kế hoạch mới để kịp bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Ở góc độ pháp lý để đánh giá, đây là một giao dịch chuyển nhượng nằm ngoài tầm kiểm soát của Nhà nước, bởi vì hầu hết các hạng mục đều thực hiện theo thủ tục mua bán doanh nghiệp, do đó cơ quan quản lý thuế ở địa phương này đã không thể thực hiện đúng chức năng thu thuế của mình trên hoạt động chuyển nhượng dự án nói trên.

Dự án Sun Premier Village Quảng Bình của tập đoàn Sun Group, với tổng vốn đầu tư với tổng số vốn đầu tư gần 3000 tỷ đồng vào năm 2014. Theo kế hoạch mới, Dự án sẽ bao gồm sân golf, ba khách sạn 5 sao, một khách sạn 4 sao và các nhà hàng, khu biệt thự và các tòa nhà ven biển. Ngay sau khi được cấp chứng nhận đầu tư điều chỉnh, dự án đã được khởi công xây dựng. Tuy nhiên, sau khi kết thúc giai đoạn 1 với các công việc san lấp, giải phóng mặt bằng và xây dựng một số nền móng hạ tầng chính, giữa năm 2015 Sun Group chuyển hướng sang dự án đầu tư tại vịnh Hạ Long với nhiều tiềm năng mới, do đó đã thực hiện chuyển nhượng gấp dự án tại Quảng Bình để tập trung vốn cho dự án mới. Hoạt động chuyển nhượng này diễn ra một cách công khai cho tất cả các NĐT tiềm năng có nhu cầu kế thừa dự án, tuy nhiên, giai đoạn này dường như các tập đoàn lớn vẫn chưa hướng sự quan tâm nhiều về tỉnh Miền Trung này, nên số lượng NĐT mạnh muốn nhận chuyển nhượng không có nhiều. Dẫn đến việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đã không thực hiện được, tuy nhiên thủ tục tách dự án để chuyển nhượng từng phần lại vấp phải sự phản đối từ cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương do có một số vướng mắc về pháp luật, mãi đến hơn 2 tháng sau, tại thời điểm Luật kinh doanh BĐS 2014 có hiệu lực vào ngày 01/07/2015, vướng mắc trên mới được giải quyết. Kể từ đó, Sun Group mới có thể dần dần chuyển nhượng các phần của dự án đầu tư KDBĐS của mình, việc chuyển nhượng kéo dài đến đầu năm 2017 mới hoàn tất.

Ngoài ra, còn nhiều hoạt động chuyển nhượng lớn khác nhưng diễn ra một cách ngầm nên khó có con số thống kê chính xác. Thực tiễn phát triển tại Quảng Bình hiện nay cho thấy, trong tương lai gần sẽ có thêm rất nhiều dự án mới mọc lên

và hoạt động chuyển nhượng dự án tại vùng đất này sẽ trở nên rất sôi động. Cụ thể, theo thống kê chính thức, năm 2017 toàn tỉnh Quảng Bình đã triển khai thực hiện 38 dự án tạo quỹ đất có ứng tiền tại Quỹ phát triển đất tỉnh; trong đó có 20 dự án chuyển tiếp từ năm 2016 sang và 18 dự án đầu tư mới.

2.2.3. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBDS tại tỉnh Quảng Bình

2.2.3.1. Những kết quả thu được

Tìm hiểu thực tiễn thi hành pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS cho thấy việc áp dụng đã đạt được những kết quả chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, quy định cho phép nhà đầu tư được chuyển nhượng dự án là một trong những quy định quan trọng nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư trong quá trình đầu tư, kinh doanh BĐS, được quy định cụ thể trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP và nhiều văn bản có liên quan khác. Trên thực tế, các chủ đầu tư khi tiến hành hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS đều mong muốn thực hiện dự án đến cùng nhưng vì nhiều nguyên nhân mà phải chuyển nhượng để thu hồi vốn. Nếu chủ đầu tư không được chuyển nhượng dự án thì có thể dẫn đến hậu quả là dự án bị đình trệ, doanh nghiệp BĐS lâm vào tình trạng phá sản. Hậu quả là thị trường BĐS bị tác động tiêu cực. Do vậy, quy định cho phép các chủ đầu tư được chuyển nhượng dự án vừa giúp cho các nhà đầu tư, kinh doanh BĐS giải quyết khó khăn, vừa giúp cho thị trường phát triển ổn định, bền vững.

Thứ hai, việc chuyển nhượng dự án là một trong những biện pháp thúc đẩy tiến độ thực thi các dự án. Nhiều dự án phát triển nhà ở, khu công nghiệp, văn phòng, khách sạn,... đã được triển khai đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân cũng như nhu cầu phát triển của kinh tế - xã hội của đất nước, đồng thời, góp phần làm thay đổi bộ mặt đô thị, nông thôn trong cả nước.

Thứ ba, quy định này cũng là giải pháp loại khỏi thị trường những nhà đầu tư 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, đối với việc chuyển nhượng một phần dự án. Chuyển nhượng này sẽ chính thức được công nhận khi hai bên thực hiện thủ tục chuyển quyền SDD phần diện tích được chuyển nhượng vào lúc dự án đã xong các hạng mục hạ tầng kỹ thuật tương ứng và được nghiệm thu. Quy định này là cần thiết vì thực tế thời gian qua cho thấy nhiều chủ dự án thực hiện xong khâu bồi thường, giải phóng mặt bằng là đã cạn vốn, trong khi khoản đầu tư cho hạ tầng kỹ thuật của dự án vẫn còn khá lớn.

Xét riêng đối với tỉnh Quảng Bình, việc chuyển nhượng dự án bất động sản đã thúc đẩy phát triển kinh tế toàn tỉnh, chỉnh trang đô thị, làm cho tỉnh ngày càng văn minh hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần tăng nguồn thu ngân sách cho tỉnh, tạo công ăn việc làm, nâng cao thu nhập người dân, chất lượng cuộc sống ngày được nâng cao, nhà ở tăng cả về số lượng và chất lượng với tiện nghi đầy đủ hơn, cảnh quan môi trường như cây xanh, hạ tầng xã hội... được cải thiện rõ rệt. Qua đó, từng bước góp phần tăng cường hiệu quả đầu tư kinh doanh; sử dụng đất đai, nhà xưởng và cải thiện điều kiện sống của người dân;... phát huy bất động sản trở thành nguồn lực quan trọng trong quá trình đổi mới và phát triển kinh tế - xã hội.

2.2.3.2. Những hạn chế, bất cập còn tồn tại

Bên cạnh những kết quả, kết quả áp dụng pháp luật kinh doanh BĐS trên phạm vi cả nước nói chung và tỉnh Quảng Bình nói riêng còn bộc lộ một số điểm hạn chế chủ yếu sau đây:

(i) Xét trên phạm vi cả nước, thị trường BĐS phát triển mạnh ở khu vực thành thị, khu công nghiệp, khu kinh tế (đặc biệt là ở các đô thị lớn và khu vực phụ cận được “đô thị hóa”) - những nơi kinh tế phát triển, sức mua của người dân tăng cao; trong khi đó thị trường BĐS ở khu vực nông thôn, vùng có điều kiện kinh tế chậm phát triển, vùng sâu, vùng xa lại kém sôi động;

(ii) Xét trong phạm vi tỉnh Quảng Bình: thị trường BĐS phát triển sôi động ở những khu vực được Nhà nước đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, ở các khu đô thị mới, khu vực có điều kiện tự nhiên, yếu tố cảnh quan, phong thủy hợp thị hiếu người dân...; trong khi đó, các khu vực khác, các giao dịch về BĐS lại kém sôi động hơn;

(iii) Xét về cơ cấu, chủng loại hàng hóa BĐS, thị trường BĐS nhà ở cao cấp, nhà ở chung cư, văn phòng cao cấp cho thuê, đất dự án v.v... thu hút được sự quan

tâm của đông đảo các nhà đầu tư kinh doanh BĐS và người dân; trong khi đó, loại nhà ở xã hội, nhà chung cư bán cho người có thu nhập thấp, người nghèo v.v.. lại ít nhận được sự quan tâm tìm hiểu, sự đầu tư của các chủ thể kinh doanh BĐS.

(iv) Theo khảo sát tại tỉnh Quảng Bình, có khoảng 20% số lượng dự án chuyển nhượng bị đình trệ trong thực tế là do nguyên nhân về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bồi thường hoặc đáp ứng đòi hỏi tiến độ thi công cơ sở hạ tầng dự án.²³

(v) Vướng mắc về điều kiện đối với bên chuyên nhượng dự án. Thực tiễn áp dụng tại tỉnh Quảng Bình thì hầu hết doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư KDBĐS đều đáp ứng quy định về điều kiện kinh doanh BĐS nói chung, cụ thể là đăng ký kinh doanh hợp pháp, đáp ứng số vốn pháp định tối thiểu. Tuy nhiên, đối với yêu cầu về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xuất hiện một số vướng mắc thực tiễn, mặc dù doanh nghiệp sẽ được cấp Giấy chứng nhận, nhưng nhiều trường hợp mất rất nhiều thời gian do các thủ tục rườm rà và sự chi tiết đến mức có phần khó tính của các cơ quan quản lý tại khu vực này.

Theo số liệu thống kê của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình, số lượng các dự án có thời hạn cấp GCNQSDĐ quá thời gian tối đa theo quy định pháp luật chiếm đến trên 15% tổng số dự án đăng ký chuyển nhượng.

(vi) Vướng mắc về điều kiện của bên nhận chuyển nhượng dự án. Thực tế tại tỉnh Quảng Bình, việc đăng ký về ngành nghề KDBĐS được thực hiện một cách khá nghiêm túc. Công tác quản lý, xử phạt được chính quyền địa phương đẩy mạnh. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số chủ đầu tư thực hiện kinh doanh nhưng chưa kịp đăng ký, nguyên nhân bởi vì do thủ tục hành chính chưa được nhanh, trong khi cơ hội và sự phát triển của thị trường thì tăng theo từng ngày. Theo số liệu thống kê của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình, tỉ lệ các doanh nghiệp có thực hiện hoạt động kinh doanh BĐS trên thực tế nhưng không đăng ký kinh doanh tăng từ 3%-5% trong giai đoạn năm 2015 đến năm 2017²⁴.

²³Số liệu thống kê của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Bình.

²⁴Báo cáo tổng kết cuối năm 2018 của Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Quảng Bình về tình hình đăng ký kinh doanh trên địa bàn.

Bên cạnh đó, quy định về sự cam kết của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án còn mang nhiều tính hình thức. Mặc dù thời điểm chuyển nhượng, hầu hết các chủ đầu tư mua lại dự án đều thực hiện cam kết một cách đầy đủ, tuy nhiên thực tiễn đầu tư xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng lại chưa phù hợp với nội dung cam kết. Điều này có nhiều nguyên nhân, một phần do chủ đầu tư vì mong muốn nhận được dự án nên đưa ra các cam kết thiếu trung thực, một phần nữa đó là do trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, bởi vì các ảnh hưởng của biến động thị trường và việc sử dụng nguồn vốn chưa hiệu quả, dẫn tới trường hợp nhiều chủ đầu tư bị cạn kiệt tài chính, khó có thể đáp ứng được yêu cầu tiến độ dự án. Bên cạnh đó, công tác quản lý của mỗi doanh nghiệp đều có điểm khác nhau, việc tiến hành đầu tư đồng bộ giống như kế hoạch ban đầu là việc khá khó khăn.

2.2.3.3. Nguyên nhân của hạn chế, bất cập còn tồn tại

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến thực trạng việc thi hành pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại tỉnh Quảng Bình còn nhiều bất cập. Luận văn sẽ đưa ra một số nguyên nhân chủ yếu sau:

Thứ nhất, ý thức pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS của các chủ thể tại tỉnh Quảng Bình còn hạn chế. Điều này dường như khá dễ hiểu, bởi vì thị trường BĐS Quảng Bình chỉ vừa mới sôi động trong một vài năm gần đây, do đó đa số các doanh nghiệp và người dân tại địa phương này chưa có nhiều kinh nghiệm cũng như kiến thức pháp lý liên quan.

Thứ hai, việc chuyển nhượng các dự án ở tỉnh Quảng Bình tương đối ít, hầu hết thuộc các trường hợp đơn giản, nên khi phát sinh những dự án phức tạp, liên quan đến nhiều cơ quan, ban ngành thì cơ quan chủ trì thực hiện tham mưu chuyển nhượng dự án lúng túng trong việc xác định thủ tục, thẩm quyền thực hiện.

Thứ ba, khung pháp lý còn chưa phù hợp. Đây là hạn chế cơ bản của pháp luật Việt Nam, trong thực tế, sự điều chỉnh của pháp luật luôn đi sau sự phát triển của các quan hệ xã hội. Trong khi thị trường BĐS Việt Nam trong những giai đoạn gần

đây có nhiều bước nhảy vọt lớn, do đó pháp luật vẫn chưa theo kịp tốc độ thay đổi trong lĩnh vực này.

Thứ tư, nhiều doanh nghiệp vì mong muốn đạt được tỉ suất lợi nhuận lớn mà chấp nhận "lách" luật, vi phạm đến lợi ích chính đáng của chủ thể khác. Đặc điểm của hoạt động KDBDS là tiềm năng mang lại lợi nhuận rất lớn, do đó, có nhiều chủ thể khi tham gia vào thị trường này luôn chỉ tìm cách mong có được lợi nhuận mà bỏ qua lợi ích của các chủ thể khác, thậm chí không ngại thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật chỉ mong được trục lợi cho bản thân.

Tiểu kết Chương 2

Luật kinh doanh BĐS nói riêng và hệ thống pháp luật về BĐS nói chung hiện nay như phân tích ở trên đã tạo được một hành lang pháp lý để xác lập và điều chỉnh chuyển nhượng dự án bất động sản một cách ổn định ngắn hạn nhưng có được một tầm nhìn dài hạn.

Đa số các quy định của Luật về chuyển nhượng QSDĐ trong đầu tư kinh doanh BĐS nhận diện qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình tuy có những thành tựu đáng kể song đã phát sinh nhiều hạn chế và những hạn chế này là sự liên hệ có logic với nhau.

Pháp luật là bộ phận thuộc kiến trúc thượng tầng, điều chỉnh và định hướng sự phát triển đồng bộ của cơ sở hạ tầng. Nếu pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản không phát huy được hiệu quả, điều này có nghĩa rằng pháp luật tuy có nhưng lại là “cái áo quá chật” gò bó và kìm hãm sự phát triển của thị trường hoặc có sự tồn tại của pháp luật nhưng lại không thể phát hiện và điều chỉnh được các vi phạm trong chuyển nhượng dự án thì là một vấn đề đáng ngại.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG THỰC HIỆN PHÁP LUẬT CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải phù hợp thực tiễn

Chuyển nhượng BĐS là hoạt động trung tâm của hoạt động kinh doanh BĐS. Mà thị trường BĐS là thị trường đầu vào của hoạt động sản xuất kinh doanh và có mối liên hệ chặt chẽ với các thị trường khác như thị trường lao động, khoa học - công nghệ, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường tài chính... Bởi lẽ đó, nhận thức rõ tầm quan trọng của thị trường chuyển nhượng QSDĐ nói riêng cũng như thị trường BĐS nói chung, Đảng ta luôn đặc biệt quan tâm, chỉ đạo sát sao nhằm định hướng phát triển thị trường. Những tư tưởng và chủ trương này đã được thể hiện khá rõ trong văn kiện đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI, lần thứ XII.

Theo văn kiện đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI, Đảng ta đặt ra nhiệm vụ là “Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật, chính sách đất đai, bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người giao lại quyền sử dụng đất và của nhà đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng đất đai có hiệu quả; khắc phục tình trạng sử dụng lãng phí và tham nhũng đất đai. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất tham gia góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư kinh doanh. Nhà nước tạo lập, quản lý thị trường bất động sản và chủ động tham gia thị trường với tư cách là chủ sở hữu đất đai và nhiều tài sản trên đất để phát triển và điều tiết thị trường”.

Đến Đại hội toàn quốc lần thứ XII Đảng ta tiếp tục đặt ra nhiệm vụ, giải pháp là “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 bất động sản, bảo đảm vận hành thông suốt, hiệu quả”.

Bên cạnh đó, Đảng và Nhà nước rất chú trọng phát triển thị trường BĐS khi xác định “Quản lý thị trường, nhất là thị trường bất động sản... có lúc còn lúng túng, sơ hở, thiếu chặt chẽ dẫn đến tình trạng đầu cơ, làm giàu bất chính cho một số người; chính sách phân phối còn nhiều bất hợp lý”. Như vậy, quản lý và phát triển thị trường BĐS là một chủ trương lớn, có tầm chiến lược quan trọng. Để thực hiện mục tiêu đó cần đảm bảo những vấn đề sau:

Một là, về phía Nhà nước

Tập trung nghiên cứu hoàn thiện, ban hành, sửa đổi, bổ sung hệ thống văn bản quy phạm về BĐS, trong đó có những quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS, để thúc đẩy thị trường BĐS phát triển lành mạnh, phù hợp với quy luật cung - cầu; thúc đẩy nền kinh tế phát triển, đồng thời đảm bảo công bằng xã hội theo định hướng XHCN, hạn chế tình trạng thị trường ngầm trong giao dịch về kinh doanh BĐS.

Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS và chế định chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS. Tăng cường các biện pháp làm minh bạch thị trường, tạo lập một tường rào pháp lý để xử lý những vi phạm làm lũng đoạn thị trường BĐS. Có những biện pháp ưu đãi, mở cửa hơn nữa cho nhà đầu tư nước ngoài đến với thị trường BĐS Việt Nam.

Từng bước hoàn thiện cơ cấu của thị trường và lành mạnh các giao dịch trên thị trường bất động sản trong đó đặc biệt chú trọng việc thiết lập “Sàn giao dịch quyền sử dụng đất” để thực hiện các hình thức đấu giá, đấu thầu hoặc treo biển đối với các loại đất được đưa vào thị trường bất động sản và các “Trung tâm giao dịch bất động sản” để tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể dễ dàng tham gia thị trường, bảo đảm cho thị trường công khai, minh bạch và có sự quản lý của Nhà nước, góp phần hạn chế đầu cơ, ổn định thị trường. Quy định bắt buộc việc bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thực hiện công khai để mọi đối tượng có nhu cầu được tiếp cận các thông

tin qua các Trung tâm giao dịch bất động sản; hoàn thiện và tăng cường năng lực hoạt động của các tổ chức tư vấn, môi giới, bảo hiểm và thông tin về bất động sản để tạo điều kiện cho thị trường bất động sản vận hành minh bạch, hiệu quả.

Xây dựng thể chế và thiết chế vững mạnh nhằm thiết lập khuôn khổ thị trường BĐS phát triển đúng định hướng phát triển kinh tế – xã hội trong từng thời kỳ.

Hai là, đối với các chủ thể tham gia

Các tổ chức, cá nhân tham gia chuyên nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS phải có trách nhiệm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS, tôn trọng và thực thi pháp luật trên cơ sở sự tự nguyện và văn minh. Các doanh nghiệp cần phải cân nhắc khi tham gia thị trường BĐS. Cần phải chuẩn bị đầy đủ kiến thức chuyên môn, năng lực tài chính, đào tạo về nhân lực... để có thể vững mạnh kể cả khi thị trường BĐS có những biến động.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về 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

Các văn bản pháp luật liên quan đến bất động sản và thị trường bất động sản cần phải được đảm bảo tính công khai, minh bạch, được đăng, phát hành, phổ biến rộng rãi, kịp thời trên công báo của Chính phủ và các phương tiện thông tin đại chúng. Tạo mọi điều kiện thuận lợi, dễ dàng cho các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường bất động sản cũng như mọi đối tượng, mọi chủ thể của thị trường bất động sản được tiếp cận, nắm bắt và thực hiện kịp thời các quy định cũng như những thay đổi trong văn bản pháp luật về thị trường bất động sản. Những biến động của bất động sản cần được thực hiện một cách công khai hoá thông qua các cơ chế pháp lý về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và các biến động khác về bất động sản. Bản thân cơ chế pháp lý về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và các biến động khác về bất động sản cũng cần được quy định một cách rõ ràng, cụ thể trên tinh thần tạo mọi điều kiện thuận lợi, dễ dàng, nhanh chóng cho người dân cũng như các chủ thể của thị trường bất động sản được tiếp cận, nắm bắt thông tin về tài sản mà họ dự định mua, bán, cho thuê, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng v.v... Đảm bảo được tính

công khai, minh bạch trong pháp luật sẽ tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ rất nhiều cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải đặt trong cải cách tổng thể

Theo ước tính hiện nay, số lượng văn bản pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản vào khoảng 300 văn bản. Tuy nhiên, hệ thống văn bản pháp lý còn nhiều bất cập, thiếu tính ổn định và vẫn còn thiếu một hệ thống văn bản quy phạm pháp luật đồng bộ và thống nhất về phát triển thị trường bất động sản. Thực tế hiện nay vẫn chưa có Luật đăng ký BĐS thống nhất, các quy định về đăng ký BĐS nằm rải rác trong các văn bản Luật đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản dưới luật. Mặt khác, trong các luật này, các quy định vẫn còn tồn tại những điểm chồng chéo, thiếu thống nhất và vẫn còn những nội dung chưa có quy định cụ thể hoặc quy định chưa hợp lý như đã phân tích ở trên.

Bởi vậy, cần nhanh chóng rà soát, sửa đổi bổ sung các quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng cũng như quy định về kinh doanh BĐS nói chung theo hướng thống nhất, đồng bộ bằng cách sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới một cách toàn diện, bám sát và thể hiện được tinh thần phát triển thị trường bất động sản theo quy luật của nền kinh tế thị trường.

Bên cạnh đó, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS phải đảm bảo hội nhập quốc tế. Việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ nói riêng cũng như pháp luật về kinh doanh BĐS nói chung khi đáp ứng yêu cầu của hội nhập kinh tế quốc tế sẽ mang lại nhiều lợi ích to lớn cho nền kinh tế - xã hội. Bởi, xét về tổng thể, việc phát triển kinh doanh BĐS góp phần khai thác tốt nguồn lực, nâng cao năng lực cạnh tranh của nước ta trên “sân chơi” quốc tế cùng với luật lệ thương mại bình đẳng. Cụ thể, phát triển pháp luật về nội dung này nhằm đáp ứng yêu cầu hội nhập thể hiện ở các khía cạnh cơ bản sau:

Phát triển đáp ứng nhu cầu mở cửa, thu hút đầu tư nước ngoài vào thị trường BĐS, thu hút mạnh nguồn vốn nước ngoài vào kinh doanh BĐS. Mở rộng hàng hóa BĐS, mở rộng quyền giao dịch BĐS, giao dịch đơn giản thuận lợi dễ dàng, tạo điều

kiện cho dự án được chuyển nhượng, được góp vốn liên doanh liên kết với các tổ chức, cá nhân nước ngoài sẽ thúc đẩy đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam. Việc tận dụng hiệu quả QSDĐ với tư cách là vốn thu hút đầu tư nước ngoài có ý nghĩa rất quan trọng trong điều kiện hiện nay khi nguồn tài chính của ta còn hạn chế cũng như có sự cạnh tranh gay gắt giữa các nước trên thế giới về thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài.

Để đạt được những mục tiêu nêu trên thì trong quá trình hoàn thiện pháp luật cần xem xét cụ thể bối cảnh kinh tế hiện tại của nước ta để xác định các bước đi thích hợp theo lộ trình hội nhập tiến tới tương thích với các quy định và tập quán thương mại khu vực và quốc tế.

3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

3.2.1. Đơn giản hóa trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án

Hiện nay, thủ tục hành chính là vấn đề khó khăn mà chúng ta đang gặp phải, cơ quan nhà nước đang từng bước cải cách những hạn chế nhưng vẫn cần rất nhiều thời gian và sự phối hợp của các cấp có thẩm quyền.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án cũng không ngoại lệ, hiện nay trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án quá rườm rà và phức tạp nên tác giả cũng đề xuất Luật cần có sự điều chỉnh các quy định để các chủ đầu tư có thể dễ dàng tiếp cận với trình tự, thủ tục và khuyến khích các nhà đầu tư kinh doanh vào lĩnh vực này để giúp thị trường bất động sản phát triển:

Thứ nhất, Luật cần thống nhất các quy định về hồ sơ chuyển nhượng dự án bất động sản giữa pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đầu tư: bằng cách đơn giản hồ sơ chuyển nhượng dự án trong pháp luật kinh doanh bất động sản để đảm bảo tính đồng bộ, tránh hiện tượng gây ra khó khăn và những nhiễu của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình cho phép chuyển nhượng dự án. Theo tác giả, thiết nghĩ nên rút ngắn hồ sơ chuyển nhượng dự án trong kinh doanh bất động sản bỏ đi 3 bước: (i) hồ sơ dự án đã được phê duyệt, quyết định phê duyệt dự án; (ii)

hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (iii) báo cáo quá trình thực hiện dự án đến thời điểm chuyển nhượng.

Lý do mà tác giả đề xuất như vậy là do trong quá trình xin chấp thuận đầu tư chủ đầu tư đã trải qua nhiều bước để được phê duyệt dự án nên cơ quan thẩm quyền đã nắm được dự án, có lưu lại hồ sơ nên khi chuyển nhượng không cần phải nộp lại hồ sơ đã được phê duyệt; quyết định phê duyệt dự án và hợp đồng thuê đất hoặc quyết định giao đất, hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chính vì thế ở hồ sơ chuyển nhượng dự án không cần phải bắt chủ đầu tư nộp như vậy sẽ rất rườm rà và tốn kém.

Thêm vào đó, tác giả cũng muốn bổ sung thêm hợp đồng chuyển nhượng vào hồ sơ để cơ quan có thẩm quyền có căn cứ cho phép chuyển nhượng, trong hợp đồng đã có quy định chủ đầu tư phải báo cáo quá trình thực hiện dự án đến thời điểm hiện tại nên sẽ bỏ qua bước (iii). Quy định có thêm hợp đồng vào hồ sơ chuyển nhượng có điểm tích cực: hợp đồng được qua cơ quan có thẩm quyền xem xét cụ thể về nội dung lẫn hình thức nên sẽ hạn chế các sai phạm dẫn đến tranh chấp.

Thứ hai, Luật cần thống nhất quy định cơ quan tiếp nhận hồ sơ cụ thể: nếu không thống nhất giữa pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đầu tư về nơi tiếp nhận sẽ gây khó khăn cho các chủ đầu tư khi thực hiện chuyển nhượng dự án. Người dân sẽ bị lúng túng trước các thủ tục bị chông chéo dẫn đến tình trạng người dân ngại khó về trình tự, thủ tục nên không muốn tham gia vào thị trường bất động sản.

Thứ ba, tác giả đề xuất sửa đổi khoản 2 Điều 51 Luật KDBĐS như sau: Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết. Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 35 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Quy định về thời gian như vậy sẽ giúp cho cá nhân, cơ quan có thẩm quyền sẽ có căn cứ để dựa vào và hoàn thành hồ sơ đúng hạn, đẩy nhanh được tiến độ làm việc, tránh được tình trạng trì trệ xảy ra. Đồng thời, quy định thời gian cụ thể giúp cho chủ đầu tư tiết kiệm được thời gian và chi phí có liên quan, tạo điều kiện cho chủ đầu tư nắm bắt được cơ hội kinh doanh kịp thời. Từ những phân tích trên, tác giả nhận thấy Luật cần tạo một môi trường pháp lý minh bạch để thu hút nguồn đầu tư nước ngoài cho thị trường bất động sản, hạn chế các tiêu cực trong chuyển nhượng dự án. Đồng thời cần rút ngắn trình tự thủ tục, chuyển nhượng để giúp cho chủ đầu tư sớm vượt qua được những khó khăn trước mắt và tập trung vào những dự án khả thi hơn.

3.2.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định về nâng cao khả năng kiểm soát thị trường BĐS của Nhà nước

Mặc dù thị trường KDBĐS tại Việt Nam hiện nay chưa có nhiều 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.

Thực trạng quản lý Nhà nước đối với lĩnh vực KDBĐS nói chung và hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng hiện nay cho thấy, các cơ quan quản lý Nhà nước vì nhiều nguyên nhân mà chưa thể thực hiện tốt chức năng giám sát, quản lý của mình. Hiện tượng giao dịch "ngầm" diễn ra còn rất phổ biến. Vẫn còn tình trạng, ở một số địa phương, các cơ quan quản lý thị trường BĐS chưa nắm bắt được chính xác bao nhiêu dự án (dưới mọi hình thức và loại hình sản phẩm) đang được khởi công, sản phẩm của dự án đã và đang bán cho ai, giá cả cụ thể là bao nhiêu ... Họ chỉ biết được dự án nào được phê duyệt trên sổ sách, còn trên thực tế các dự án triển khai hay chưa, làm đến đâu thì dường như thông tin, số liệu chậm được cập nhật kịp thời. Công tác kiểm soát của cơ quan quản lý hiện nay vẫn chỉ dừng lại ở bước khảo sát thị trường, học hỏi nghiệp vụ từ các đơn vị tư vấn BĐS là chính. Do vậy, để nâng cao khả năng kiểm soát thị trường chuyển nhượng trong đầu tư, kinh doanh BĐS, Nhà nước cần phải:

- Bảo đảm quyền định đoạt và hưởng lợi của nhà nước, nhà nước chủ động toàn bộ thị trường đất đai sơ cấp (đưa hợp lý quỹ đất vào thị trường), điều tiết thị trường đất đai thứ cấp (thị trường giao dịch quyền sử dụng đất) bảo đảm đúng mục đích sử dụng theo quy hoạch đã được xét duyệt.

- Nhà nước chủ động điều tiết giá đất trong thị trường bằng quan hệ cung cầu về đất, đẩy nhanh tiến độ xây dựng lại hệ thống thuế có liên quan đến đất đai bảo đảm đồng bộ với quá trình đổi mới chính sách đất đai.

- Lập lại kỷ luật kỷ cương trong quản lý đất đai, nâng cao trách nhiệm của cán bộ quản lý các cấp.

- Thực hiện hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra việc thực thi pháp luật và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật.

- Sớm triển khai áp dụng quy định bắt buộc và có chế tài xử lý để thực hiện yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh phải bán sản phẩm hàng hoá BĐS thông qua sàn giao dịch theo quy định của pháp luật nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu đều có thể dễ dàng tiếp cận và tham gia giao dịch.

- Quy định việc bắt buộc công khai các thủ tục dịch vụ công liên quan đến việc chuyển nhượng dự án trong đầu tư, kinh doanh BĐS.

- Tổ chức tốt hệ thống cung cấp thông tin về BĐS theo nguyên tắc công khai, minh bạch, trung thực và quy định bắt buộc việc công khai thông tin về thị trường BĐS trên các kênh thông tin theo quy định để góp phần lành mạnh hoá thị trường BĐS.

- Khuyến khích các giao dịch chuyển nhượng chính thức, đi đôi với việc ban hành các chế tài đủ mạnh để hạn chế các giao dịch "ngầm" thông qua việc giảm thuế chuyển dịch BĐS, giảm chi phí xác định sở hữu BĐS để khuyến khích các chủ thể tham gia giao dịch chính thức.

- Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến rộng rãi pháp luật về chuyển nhượng dự án trong đầu tư, kinh doanh BĐS.

3.2.3. Quy định rõ ràng giữa chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp và chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Thực tế hiện nay, quy định thiếu tách bạch về chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp và chuyển nhượng dự án đầu tư vừa gây khó khăn cho nhà đầu tư đồng thời là cơ hội trốn thuế đối với Nhà nước của nhà đầu tư.

Khó khăn bởi lẽ, pháp luật quy định chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng vốn. Bản chất của việc đầu tư là bỏ vốn bằng các loại tài sản hữu hình hoặc vô hình để hình thành tài sản tiến hành các hoạt động đầu tư nhằm mục đích kiếm lời. Do vậy, dự án đầu tư phải là tài sản của nhà đầu tư và thuộc quyền sở hữu của nhà đầu tư. Nếu pháp luật cho phép nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng, điều chỉnh vốn hoặc dự án đầu tư thì việc chuyển nhượng dự án đầu tư cũng phải xuất phát từ gốc của vấn đề là chuyển nhượng tài sản nên việc chuyển nhượng tài sản không gắn với việc chuyển nhượng vốn làm chấm dứt sự tồn tại của doanh nghiệp. Chúng ta hình dung một doanh nghiệp đầu tư có thể có rất nhiều dự án, mỗi dự án có vòng đời riêng, hết dự án thì có thể doanh nghiệp vẫn còn đó. Nhưng, với cách quy định như hiện nay của Luật đầu tư thì giấy chứng nhận đầu tư là giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho nên doanh nghiệp chuyển nhượng dự án đầu tư là chuyển nhượng vốn tức là chuyển nhượng doanh nghiệp.

Mặt khác, vì khó khăn như vậy nên nhà đầu tư thường tìm cách để “lách” luật mà vẫn đạt được mục đích. Bằng việc, núp bóng chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án đầu tư như đã phân tích ở trên nhà đầu tư vẫn có vốn để quay vòng đồng thời là cơ hội tốt để trốn nghĩa vụ thuế giá trị gia tăng đối với Nhà nước, vì chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp không thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng. Cho nên, pháp luật đầu tư cần phải quy định rõ ràng việc chuyển nhượng dự án đầu tư phải xuất phát từ bản chất của vấn đề dự án đầu tư là tài sản của doanh nghiệp, việc chuyển nhượng dự án đầu tư là bán tài sản của doanh nghiệp chứ không phải là gắn với việc chuyển nhượng vốn như pháp luật hiện này.

3.2.4. Sửa đổi quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng mua nhà ở của các dự án nhà ở

Theo quan điểm tác giả, để đảm bảo quy định bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng được thực thi trên pháp luật thì cần bổ sung về vấn đề chịu trách nhiệm bồi thường của doanh nghiệp thực hiện dự án nếu gây thiệt hại cho khách hàng. Trường hợp, nhà đầu tư gây ra thiệt hại nặng nề cho khách hàng, chuyển nhượng một dự án cho nhiều người, lừa đảo chiếm đoạt tài sản của khách

hàng. Về mặt pháp lý chủ đầu tư dự án chỉ phải chịu trách nhiệm hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản với những vi phạm đã gây ra cho những nhà đầu tư khác và khách hàng, trong khi khách hàng vẫn “tiền mất tật mang” không được bồi thường thiệt hại dân sự và có thể kéo theo những hệ lụy khôn lường khác. Đây là một cơ chế còn bỏ ngỏ trong khi trên thực tế xảy ra khá nhiều, khách hàng vẫn phải chịu thiệt hại và tự khắc phục khó khăn. Thiết nghĩ nên quy định chặt chẽ việc thực hiện cam kết này của nhà đầu tư mới cho thật sự có ý nghĩa, cần quy định chế tài về trách nhiệm của cả cá nhân và tổ chức đối với chủ đầu tư dự án khi có hành vi vi phạm quyền lợi khách hàng, bắt buộc phải có cơ chế ký quỹ để dự trữ một khoản kinh phí thật sự lớn để đảm bảo cho hoạt động của nhà đầu tư, khi xảy ra rủi ro số vốn ký quỹ sẽ hoàn trả lại cho khách hàng để tránh liên lụy từ những rủi ro của chủ dự án.

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

3.3.1. Nâng cao ý thức pháp luật và kiến toàn bộ máy tổ chức thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Hiện nay những tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần nhiều liên quan đến sự thiếu hiểu biết pháp luật về đất đai, người dân một phần do thói quen, một phần ngại phiền hà khi đến các cơ quan nhà nước và một phần còn thiếu hiểu biết pháp luật đã khiến cho việc xử lý những giao dịch vô hiệu hay giải quyết các tranh chấp rất phức tạp gây nhiều khó khăn cho cơ quan chức năng và cả cho người dân vì vậy cùng với việc hoàn thiện và đơn giản hóa thủ tục hành chính, chúng ta cần phải tăng cường tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật bằng nhiều hình thức khác nhau, về đến tận cơ sở để nâng cao trình độ pháp luật của người dân đó mới là cái gốc để hạn chế các tranh chấp hiện nay.

Thứ nhất, để nâng cao ý thức pháp luật cho mọi người, cần thực hiện những công việc chủ yếu sau:

Đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, giáo dục về kiến pháp luật cho doanh nghiệp và cán bộ, công chức thuộc các cơ quan quản lý trên địa bàn tỉnh, tập trung

vào những ngành luật có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS, nhất là các văn bản pháp luật về dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp nói chung và pháp luật kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng... Tùy từng đối tượng để xác định cách thức, phương pháp, nội dung tuyên truyền, giáo dục phù hợp. Đối với cán bộ, công chức các cơ quan quản lý nhà nước, công chức TAND, VKSND, cơ quan điều tra v.v... cần mở các lớp tập huấn chuyên đề, tìm hiểu sâu về nội dung pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS, các tình huống trong thực tiễn và cách thức giải quyết, xử lý. Đối với chủ đầu tư cần chú ý các nội dung về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất; điều kiện dự án được phép chuyển nhượng; quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS; các phương thức giải quyết tranh chấp v.v..

Thứ hai, phải kiện toàn và đổi mới tổ chức hoạt động của các tổ chức hỗ trợ tư pháp, các tổ chức dịch vụ, tư vấn, trợ giúp pháp lý trong địa bàn tỉnh Quảng Bình. Những tổ chức này có vai trò rất quan trọng trong thực hiện pháp luật tại địa phương nói chung và đối với doanh nghiệp nói riêng. Đây là một bộ phận quan trọng trong việc góp phần phổ biến tuyên truyền, giáo dục pháp luật, nâng cao hiểu biết pháp luật cho doanh nghiệp nói chung và chủ đầu tư nói riêng để ký kết các hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS. Mặt khác, hoạt động của các tổ chức này giúp cho các bên trong quan hệ hợp đồng bảo vệ được quyền, lợi ích hợp pháp của mình khi có tranh chấp xảy ra.

3.3.2. Nâng cao năng lực, ý thức, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức cơ quan quản lý nhà nước và cán bộ, công chức Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Vấn đề về năng lực, ý thức, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức Nhà nước luôn là yếu tố quan trọng trong việc thực thi pháp luật. Bởi vì đây là lực lượng chủ yếu và trực tiếp áp dụng các quy định pháp luật để tham gia trực tiếp hoặc gián tiếp vào các quan hệ xã hội nói chung và các quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng.

Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, nếu năng lực, ý thức, trách nhiệm, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức tại những cơ quan này tốt, thì việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS đúng quy định của pháp luật sẽ được chính xác, kịp thời, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp các bên trong quan hệ chuyển nhượng.

Đối với các cơ quan liên quan đến lĩnh vực tư pháp như TAND, VKSND, Cơ quan điều tra, Cơ quan thi hành án, yếu tố về năng lực, đạo đức, trách nhiệm công vụ của cán bộ, công chức tại những cơ quan này có ảnh hưởng rất lớn đến việc giải quyết tranh chấp trong hoạt động chuyển nhượng dự án. Nếu năng lực kém dẫn sẽ đến việc giải quyết tranh chấp chậm, án tồn đọng nhiều, có những vụ việc dây dưa nhiều năm không giải quyết xong, dẫn đến tổn thất kinh tế lớn cho các bên. Bên cạnh đó, đạo đức kém cũng dẫn tới nhiều tình trạng tiêu cực xảy ra, như vòi vĩnh, quan liêu của các cán bộ, công chức, thậm chí còn cố ý tiếp tay hoặc trực tiếp thực hiện hành vi vi phạm pháp luật để trục lợi cá nhân. Việc thực hiện pháp luật điều chỉnh quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS có nghiêm minh hay không còn thể hiện sinh động và rõ nhất ở việc các phán quyết của TAND về giải quyết tranh chấp có được thi hành hay không, những phán quyết này nếu không được thi hành thì mọi hoạt động của cơ quan điều tra, cơ quan VKSND và TAND đều vô nghĩa. Vì vậy, đảm bảo thi hành các phán quyết của TAND hoàn toàn phụ thuộc vào Cơ quan thi hành án. Năng lực, trách nhiệm công vụ, đạo đức của cán bộ, công chức cơ quan thi hành án có vai trò quyết định trong việc bảo đảm thi hành án, do đó nâng cao năng lực, trách nhiệm, đạo đức của cán bộ, công chức cơ quan thi hành án cũng là yêu cầu cấp thiết hiện nay.

Tác giả kiến nghị một số giải pháp có thể triển khai để thực hiện được mục đích này bao gồm:

Thứ nhất, thắt chặt các quy định về thi tuyển, bổ nhiệm công chức tại các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, đồng thời phải minh bạch hoá tất cả các nội dung thi

tuyển công chức, nhằm tuyển chọn được những cá nhân xuất sắc cả về chuyên môn lẫn năng lực, trách nhiệm, đạo đức hành nghề. Qua đó sẽ nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trên các lĩnh vực nói chung và quan hệ chuyển nhượng dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng.

Thứ hai, thường xuyên tổ chức các kỳ sát hạch chất lượng chuyên môn cũng như năng lực xử lý công việc của các cán bộ, công chức cơ quan Nhà nước nói trên. Đồng thời, lấy các kết quả sát hạch đó để làm cơ sở khen thưởng, nâng lương, đề bạt hoặc thuyên chuyển công tác. Quy trình cũng như nội dung sát hạch cũng phải được minh bạch hoá và công khai trên các trang thông tin điện tử của cơ quan tương ứng.

Thứ ba, đẩy mạnh việc tổ chức các buổi đối thoại trực tiếp với người dân nói chung và doanh nghiệp, chủ đầu tư nói riêng, qua đó vừa đánh giá được năng lực của cán bộ, công chức, đồng thời nắm bắt kịp thời được thực tiễn nhu cầu pháp lý của các bên liên quan trên địa bàn tỉnh, tăng sự gắn kết giữa doanh nghiệp và cơ quan Nhà nước tại địa phương.

Thứ tư, thực hiện việc lấy ý kiến khảo sát, đánh giá định kỳ bằng văn bản đối với người dân trên địa bàn về năng lực và mức độ hài lòng của người dân đối với từng cơ quan Nhà nước có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án. Vấn đề này có thể thực hiện một hoặc hai lần mỗi năm, tùy thực tiễn hoạt động của các cơ quan tại địa phương, phạm vi khảo sát tương ứng với phạm vi thẩm quyền của từng cơ quan.

Thứ năm, thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo và báo cáo kết quả công tác định kỳ đối với các ngành trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Các báo cáo này phải được công khai trên các trang thông tin điện tử của từng cơ quan, đồng thời thiết kế chức năng cho phép người dân đánh giá trực tuyến trên các website đối với từng báo cáo, mức độ đánh giá có thể phân chia thành 2 sự lựa chọn bao gồm "đồng ý" và "không đồng ý", hoặc chia theo thang điểm tương ứng với mức độ đồng tình từ 1 sao đến 5 sao.

3.3.3. Tăng mức độ xử phạt đối với các trường hợp lách luật bằng những hợp đồng trá hình nhằm bán non dự án đầu tư kinh doanh BDS, tạo sự răn đe và phòng ngừa các vi phạm của chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Nhằm mục đích đạt được lợi nhuận tức thì, có vốn để đầu tư những dự án khác, không có phương án nào tối ưu hơn phương án chuyển nhượng dự án đầu tư

khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng hoặc lách luật bằng hợp đồng góp vốn, hợp tác kinh doanh, quyền thực hiện dự án đầu tư... để bán non dự án. Hình thức lách luật này không còn là điều mới mẻ trong giai đoạn thị trường khó khăn này.

Thiết nghĩ, chủ đầu tư cạnh tranh nhau để có được dự án đầu tư cũng vì lợi nhuận, thực hiện hành vi trái pháp luật cũng là vì lợi nhuận, thặng dư tối đa. Đối với nhà đầu tư, túi tiền của họ là thứ quan trọng hơn bất cứ thứ gì và cần phải được bảo vệ tối mật. Nên, việc bị tác động nhỏ tới túi tiền của họ cũng làm họ “chột dạ” lo lắng. Với quyền lực trong tay, Nhà nước hoàn toàn có quyền đưa ra những mức phạt chính đáng đánh vào tài chính doanh nghiệp để tạo mức răn đe cao cho những hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh BĐS. Có những dự án đầu tư mang lại cho chủ đầu tư lợi nhuận rất lớn, lên đến hàng tỷ đồng, trong khi đó mức phạt xử lý vi phạm hành chính do vi phạm trong kinh doanh bất động sản quá thấp (mức cao nhất chỉ từ 100.000.000đ đến 150.000.000đ²⁵), do đó đã chưa tạo được sự răn đe đối với NĐT. Đặt lên bàn cân so sánh giữa số tiền bị phạt và số tiền thặng dư từ việc thực hiện hành vi chuyển nhượng dự án trái luật, huy động vốn trái luật mà NĐT có được và mất đi thì chẳng đáng để NĐT đắn đo để lựa chọn việc thực hiện trái luật với lợi nhuận tiền tỷ. Với tâm lý “nhờn thuốc” đó, thật cần thiết phải có quy định sửa đổi tăng mức phạt lên cao gấp nhiều lần mức phạt để nhà đầu tư thấy được tính nghiêm trị của pháp luật đối với những thành phần trục lợi và phá vỡ khuôn khổ pháp lý của thị trường kinh doanh BĐS.

3.3.4. Xây dựng cơ chế thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh đối với việc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện và chuyển nhượng dự án trá hình trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Phạt vi phạm đối với chủ đầu tư kinh doanh BĐS là phương pháp hữu hiệu để cảnh tỉnh và răn đe sự tái diễn. Tuy nhiên, không phải việc phạt này là dễ dàng, bởi việc phát hiện các hành vi vi phạm của các nhà đầu tư mới là điều thực sự khó. Với

²⁵ Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

sự hỗ trợ của các chuyên gia, chủ đầu tư thực hiện các hình thức hợp đồng góp vốn, đặt cọc, quyền thực hiện dự án, chuyển nhượng cổ phần... một cách hợp pháp về mặt hình thức nhưng bản chất là bán non dự án.

Sự việc có thể xảy ra từ rất lâu, trót lọt không chỉ một mà chủ đầu tư đã kịp thời thực hiện với số lượng nhiều dự án hơn một. Sau khi “mánh khéo” này phát triển thành phong trào rầm rộ thì các cơ quan Nhà nước về thanh tra, kiểm tra mới phát hiện được và vào cuộc. Bởi vậy, công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát thường xuyên, đột xuất các doanh nghiệp kinh doanh BĐS trên địa bàn tỉnh Quảng Bình là điều rất cần thiết. Đồng thời, việc kiện toàn, đào tạo năng lực cán bộ cho công tác này cũng cần phải được thực hiện một cách chuyên nghiệp trên phạm vi toàn tỉnh để đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ.

3.3.5. 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. Tuy nhiên, nguồn vốn đầu tư vào thị trường này chủ yếu đến từ các tổ chức tín dụng, do đó, những thay đổi của các chính sách vay vốn sẽ tạo ra những biến đổi lớn trong lĩnh vực KDBĐS nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS nói riêng. Bên cạnh đó, hoạt động KDBĐS là hoạt động mang tính chất lâu dài, do đó, việc huy động vốn cần phải có cơ chế phù hợp để đáp ứng với tính chất dài hạn của thị trường KDBĐS.

Cụ thể, cần tăng cường huy động vốn trung và dài hạn của các ngân hàng kết hợp với nâng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn. Đồng thời, cần phải thiết lập và nâng cao chất lượng các kênh thông tin về thị trường BĐS để làm cơ sở cho các ngân hàng thẩm định dự án, đánh giá khả năng chi trả của các CĐT.

Hiện nay, Luật Đất đai dường như chưa đầy đủ, đồng bộ các quy định về căn cứ để xác định giao dịch BĐS (hợp pháp) để cho vay cũng như những quy định về việc xác định giá trị tài sản là quyền SĐD của các doanh nghiệp Nhà nước được giao đất trước đây nay chuyển sang thuê đất... đã khiến nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn từ các ngân hàng. Do đó, cần phải sớm hoàn

thiện, sửa đổi và bổ sung một số quy định trong hệ thống pháp luật về đất đai, BĐS tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động cho vay đầu tư, kinh doanh BĐS.

Đối với địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng, ban lãnh đạo có thể nghiên cứu phương án bảo lãnh cho những dự án có chất lượng để thực hiện huy động vốn đầu tư trong cộng đồng, sau khi dự án đi vào vận hành sẽ chia lợi nhuận tương ứng với tỉ lệ vốn góp hoặc trả mua lại phần vốn góp với giá tối ưu.

Tiểu kết Chương 3

Trên cơ sở những điểm bất cập, hạn chế còn tồn tại trong quy định của pháp luật và thực tiễn chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBĐS đã phân tích ở chương 2. Kết thúc chương 3, Luận văn giải quyết các vấn đề:

Một là, phân tích các định hướng trong công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBĐS. Việc hoàn thiện pháp luật các quy định này là cấp thiết, song phải được thực hiện theo những nguyên tắc, định hướng nhất định

Hai là, đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong KDBĐS.

KẾT LUẬN

Từ những nghiên cứu về lý luận, về thực trạng tại tỉnh Quảng Bình 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 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 với kết quả nghiên cứu của luận văn này, các học giả nghiên cứu pháp lý về hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư KDBĐS tại Việt Nam nói chung và tại các tỉnh nói riêng (trong đó có tỉnh Quảng Bình) sẽ tiếp tục kế thừa và triển khai những điểm tích cực mà công trình khoa học này đã đóng góp, cũng như góp ý, khắc phục những nội dung còn thiếu sót 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 2005
2. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015), Bộ luật Dân sự Việt Nam 2015
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
11. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật kinh doanh bất động sản
12. Nghị định số 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. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
14. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai
15. Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản
16. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
17. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở
18. Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư

19. Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở

20. Thông tư số 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

21. Thông tư số 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

22. Thông tư số 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

23. Công văn số 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.

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

25. 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

26. Tài liệu khác;

II. Bài viết khoa học, sách tham khảo, sách chuyên khảo

27. 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

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

29. 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)

30. 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

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

32. 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

33. 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

34. 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

35. 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)

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

37. 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

38. “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

39. Trường Đại học Luật Hà Nội(2006), Giáo trình Luật đất đai, Nhà xuất bản Tư Pháp, Thành phố Hồ Chí Minh

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

41. Tài liệu khác;

III. Tài liệu Internet

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

43. <http://thitruongtaichinh.vn>

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

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

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

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

48. <http://www.tapchibatdongsanvietnam.vn> 38

49. www.tapchiconsan.org.vn

50. www.vnrea.vn.