

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

ĐỖ XUÂN TRỌNG

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ
TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2022

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

ĐỖ XUÂN TRỌNG

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ
TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 9 38 01 07

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS Nguyễn Thị Nga

2. PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến

HÀ NỘI - 2022

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu nêu trong luận án là trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN

Đỗ Xuân Trọng

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
<i>Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</i>	9
1.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài của luận án	9
1.1.1. Các công trình nghiên cứu về thị trường bất động sản và chính sách quản lý, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản	9
1.1.2. Các công trình nghiên cứu về kinh doanh bất động sản và pháp luật về kinh doanh bất động sản	14
1.1.3. Các công trình nghiên cứu về pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư và pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	18
1.2. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài và định hướng nghiên cứu của luận án	23
1.2.1. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài	23
1.2.2. Định hướng nghiên cứu của luận án	29
1.3. Cơ sở lý thuyết của luận án	30
1.3.1. Lý thuyết vận dụng trong nghiên cứu đề tài luận án	30
1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu	32
<i>Chương 2: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</i>	38
2.1. Lý luận về dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	38
2.1.1. Khái niệm, đặc điểm của dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	38
2.1.2. Phân loại dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	44

2.1.3.	Vai trò của dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	45
2.2.	Lý luận về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	47
2.2.1.	Sự cần thiết khách quan của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	47
2.2.2.	Khái niệm, đặc điểm của chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	52
2.3.	Lý luận về pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	56
2.3.1.	Sự cần thiết khách quan của pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	56
2.3.2.	Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	58
2.3.3.	Cơ cấu pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	61
2.4.	Thực tiễn pháp luật một số nước trên thế giới về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	64
2.4.1.	Chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật Trung Quốc	64
2.4.2.	Chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật của Ấn Độ	69
2.4.3.	Chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật của Singapore	74
	Chương 3: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	78
3.1.	Nội dung pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	79
3.1.1.	Các quy định về nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	79
3.1.2.	Các quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	84

3.1.3.	Quy định về thẩm quyền, trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	91
3.1.4.	Các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	101
3.1.5.	Các quy định về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	109
3.1.6.	Xử lý vi phạm trong chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản	110
3.2.	Thực tiễn thi hành pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	111
3.2.1.	Những kết quả đạt được trong xây dựng và thực hiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	111
3.2.2.	Những hạn chế bất cập trong xây dựng và thực hiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản	125
	Chương 4: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	138
4.1.	Định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	138
4.2.	Giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	143
4.2.1.	Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	143
4.2.2.	Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản	151
	KẾT LUẬN	159
	CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	161
	DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	162

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐS	: Bất động sản
DABĐS	: Dự án bất động sản
DAĐT	: Dự án đầu tư
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KDBĐS	: Kinh doanh bất động sản
M&A	: Merger and Acquisitions (Mua bán & Sáp nhập)
NCS	: Nghiên cứu sinh
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TTBĐS	: Thị trường bất động sản
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Số hiệu bảng	Tên bảng	Trang
3.1	Một số thương vụ điển hình trong năm 2014	113
3.2	Một số thương vụ chuyển nhượng trong lĩnh vực BĐS 2015 - 2016	115
3.3	Danh sách một số thương vụ trong quý I/2016	116
3.4	3 thương vụ M&A bất động sản nổi bật trong quý III/2016	117

DANH MỤC CÁC HÌNH

Số hiệu hình	Tên hình	Trang
3.1	Những thương vụ đầu tư nổi bật quý I năm 2016	116

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Ở Việt Nam, trước năm 1986 chỉ có hai thành phần kinh tế được công nhận chính thức, đó là kinh tế nhà nước và kinh tế tập thể. Đến Đại hội Đảng lần thứ VI (1986), khi bắt đầu bước vào xây dựng nền kinh tế nhiều thành phần, Nhà nước chính thức xác nhận các thành phần kinh tế (bao gồm kinh tế xã hội chủ nghĩa gồm khu vực quốc doanh và khu vực tập thể cùng với bộ phận kinh tế gia đình gắn liền với thành phần đó và các thành phần kinh tế khác gồm: kinh tế tiểu sản xuất hàng hóa, kinh tế tư bản tư nhân, kinh tế tư bản nhà nước, kinh tế tự nhiên, tự cấp, tự túc trong một bộ phận đồng bào dân tộc thiểu số ở Tây Nguyên và các vùng núi cao khác). Trên cơ sở những thành phần kinh tế đó, Đại hội Đảng lần thứ VII (1991) và lần thứ VIII (1996) đã phân định thành 5 thành phần, bao gồm: kinh tế quốc doanh/kinh tế nhà nước, kinh tế tập thể/ hợp tác xã, kinh tế tư bản nhà nước, kinh tế cá thể, tiểu chủ và kinh tế tư bản tư nhân. Đại hội Đảng IX (2001) đã bổ sung thành phần kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Văn kiện của Đại hội IX đã khẳng định rõ: *“Thực hiện nhất quán chính sách phát triển nền kinh tế nhiều thành phần. Các thành phần kinh tế kinh doanh theo pháp luật đều là bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo cùng với kinh tế tập thể ngày càng trở thành nền tảng vững chắc của nền kinh tế quốc dân”*¹.

Như vậy, kể từ năm 1986 tới nay Đảng, Nhà nước luôn nhất quán và xác định con đường phát triển kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa với đa thành phần kinh tế tham gia. Nhờ đó, nền kinh tế Việt Nam đã có những chuyển biến đáng kể từ một nền kinh tế “đóng cửa” sang nền kinh tế “mở cửa”; từ một nền kinh tế “trì trệ” sang nền kinh tế “năng động” hơn... song, với nền kinh tế thị trường thì luôn tiềm ẩn những rủi ro mang tính hệ thống; những tác động không chỉ xuất hiện ở trong nước mà còn từ những cuộc khủng hoảng mang tính khu vực và toàn cầu. Vì vậy, các chủ thể tham gia nền kinh tế để tránh được sự đổ vỡ trong tương lai thì cần thiết phải có khả năng kiểm soát những rủi ro, khả năng kiểm soát và luôn tìm cách tăng trưởng được số vốn đầu tư vào hoạt động kinh doanh của mình. Và trên hết, để phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Nhà nước cần không ngừng xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, chính trị và hệ thống pháp luật điều chỉnh các hoạt động kinh doanh thương mại nhằm kiến tạo một

1. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr. 87.

môi trường bình đẳng trong kinh doanh, một khả năng thích ứng với biến cố trong kinh doanh của các thành phần tham gia nền kinh tế.

Một trong những vấn đề quan tâm của thế giới trong hoạt động kinh doanh ở cấp độ vĩ mô đó là hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp. Vấn đề này cũng đã và đang là nội dung quan tâm nghiên cứu của nhiều nhà hoạch định chính sách, nhiều nhà nghiên cứu lý luận, nhiều doanh nghiệp tham gia nền kinh tế ở Việt Nam. Một trong những nội dung liên quan tới hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp là hoạt động chuyển nhượng dự án. Nếu xét ở phạm vi tổng thể, chuyển nhượng dự án không chỉ là giải pháp hữu hiệu để giải quyết bài toán vốn, giải quyết bài toán tồn tại mà còn là một cơ hội kinh doanh của các chủ thể thực hiện các dự án đầu tư (DAĐT). Đặc biệt đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản (KDBĐS), mỗi dự án được triển khai, được phê duyệt không chỉ ảnh hưởng trực tiếp tới hạ tầng cơ sở mà còn là sự hiện thực hóa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia thì hoạt động chuyển nhượng DАĐT trong hoạt động KDBĐS còn là lời giải để bài toán dự án được triển khai tới cùng, để không phá vỡ các quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội và hạn chế được những tác động xấu từ dự án bất động sản (DABĐS) bị “*phá sản*”.

Hiện nay, hoạt động chuyển nhượng DАĐT trong hoạt động KDBĐS được điều chỉnh tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau, trong đó có Luật KDBĐS 2014, Luật Đầu tư 2020, Luật Đất đai 2013, Luật Doanh nghiệp 2020... và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, nhiều quy định của pháp luật về chuyển nhượng DАĐT trong hoạt động KDBĐS còn thiếu, chưa cụ thể, rõ ràng; các quy định giữa các văn bản pháp luật còn có sự mâu thuẫn, chồng chéo, đối lập với nhau. Điều này đang là rào cản cho các chủ thể thực thi hoạt động chuyển nhượng DАĐT trong hoạt động KDBĐS trong thực tế. Thực tiễn hiện nay, tình trạng “*biến tướng*”, sai phạm khi hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng góp vốn, hợp đồng chuyển nhượng vốn và quyền thực hiện DАĐT, hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, cổ phiếu để thực hiện các hoạt động chuyển nhượng DАĐT trong hoạt động KDBĐS phổ biến; hay tình trạng “*đầu cơ*”, “*kích cầu ảo*”, “*bán non dự án*” để trục lợi; tham nhũng, chống lợi ích cục bộ, “*lợi ích nhóm*”... đang là vấn đề nóng được đặt ra.

Vì vậy, để hoạt động chuyển nhượng dự án được kiểm soát về mặt quản lý nhà nước, kiểm soát sự ổn định của thị trường cũng như hướng tới một nền kinh tế thị trường bền vững thì việc nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng dự án và đặc biệt pháp luật về chuyển nhượng DАĐT trong hoạt động KDBĐS là việc làm cần thiết có ý nghĩa cao cả về mặt lý luận và thực tiễn. Xuất phát từ lý do đó tôi lựa chọn đề tài “***Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản***” làm hướng nghiên cứu cho bậc học tiến sĩ của mình.

2. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ của đề tài

2.1. Mục đích nghiên cứu

Thứ nhất, xây dựng nền tảng lý luận về chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS và pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS trong thị trường bất động sản (TTBĐS).

Thứ hai, chỉ ra những hạn chế, bất cập trong quy định của pháp luật hiện hành, cùng với những khó khăn trong thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS và nguyên nhân của những hạn chế, bất cập đó.

Thứ ba, đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS theo hướng đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật cũng như phù hợp với các quy định của TTBĐS và bối cảnh hội nhập quốc tế hiện nay.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện được mục đích nghiên cứu, các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể của đề tài là:

Thứ nhất, hệ thống hóa những vấn đề lý luận về DAĐT trong hoạt động KDBĐS, chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS và pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS trên cơ sở luận bàn, làm sáng tỏ các khái niệm, đặc điểm cũng như mục đích ý nghĩa về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS đồng thời phân tích làm rõ cơ sở xây dựng và nội dung cơ cấu pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

Nghiên cứu lý thuyết nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu để nhận diện rõ hơn về tính tất yếu của chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐ và sự cần thiết cũng như những sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐ trong tương lai.

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS. Qua đó, chỉ ra những kết quả đạt được và đặc biệt những hạn chế, bất cập, khoảng trống của pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐ, những hệ lụy phát sinh từ thực trạng của hoạt động này trên cơ sở nhận diện rõ nguyên nhân của thực trạng đó.

Thứ ba, luận án đưa ra định hướng và đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài bao gồm:

- Hệ thống quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng về xây dựng hoàn thiện pháp luật đất đai, KDBDS nói chung và pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS nói riêng.

- Nghiên cứu các quy định của pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS trong tổng thể pháp luật liên ngành, bao gồm cả pháp luật điều chỉnh chung về kinh doanh, về đất đai như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, cho đến các quy định điều chỉnh trực tiếp việc chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS được cụ thể hóa trong Luật KDBDS, Luật đầu tư... và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trên cơ sở để có đánh giá toàn diện về những điểm tiến bộ, ưu điểm cũng như những hạn chế, mâu thuẫn còn tồn tại của pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS hiện hành.

- Nghiên cứu chính sách, pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS của một số quốc gia trên thế giới như Trung Quốc, Ấn Độ và Singapore. Tác giả lựa chọn nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS của Trung Quốc, Ấn Độ và Singapore bởi đây là những quốc gia hoặc có nhiều điểm tương đồng với Việt Nam về hoạt động quản lý của Nhà nước (Trung Quốc, Singapore), hoặc pháp luật của nước đó có tính thời sự cao (như Ấn Độ: mới ra văn bản luật mới nhất mới điều chỉnh vấn đề này). Qua đó, có những bài học kinh nghiệm cho Việt Nam trong quá trình hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS ở Việt Nam.

- Các thông tin, số liệu, vụ việc thực tiễn về áp dụng các quy định của pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS.

- Các công trình khoa học có liên quan tới chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS ở Việt Nam trong thời gian qua.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Với tên đề tài “*Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản*”, nghiên cứu sinh (NCS) giới hạn phạm vi nghiên cứu ở một số vấn đề cụ thể sau đây:

- *Về nội dung*: chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS là hoạt động kinh doanh trên TTBS của kinh tế thị trường, có quan hệ mật thiết với nhiều

lĩnh vực cụ thể như: chính trị, kinh tế, xã hội và pháp luật. Trong đó, pháp luật là phương tiện quan trọng nhất đảm bảo cho các giao dịch về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS được thực hiện và phát huy vai trò đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và các DAĐT KDBĐS nói riêng. Tuy nhiên, luận án chỉ tập trung nghiên cứu trong khuôn khổ các quy định của pháp luật điều chỉnh trực tiếp tới hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS, bao gồm các nội dung về nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền, trình tự thủ tục, hình thức pháp lý, quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như xử lý vi phạm chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS của các chủ thể thuộc các thành phần kinh tế có tham gia hoạt động KDBĐS mà không mở rộng nghiên cứu đối với các dự án nói chung cũng như không hướng tới các chủ thể không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS.

Nghiên cứu sinh cũng nhận thức được rằng, để hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS cần phải giải quyết nhiều vấn đề thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau như cải cách bộ máy hành chính, nâng cao năng lực quản lý cho cán bộ, công chức nhà nước, cải cách thủ tục hành chính liên quan đến việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS v.v... Đó là những vấn đề phức tạp cần phải được tiếp tục nghiên cứu ở các công trình khoa học pháp lý tiếp theo sau này. Bên cạnh đó, luận án không nghiên cứu hoặc không đi sâu nghiên cứu những yếu tố của vấn đề thẩm định dự án mang tính chất kỹ thuật.

- *Về không gian*: Luận án nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS dưới góc độ lý luận và thực tiễn tại Việt Nam và đồng thời cũng nghiên cứu lĩnh vực pháp luật về nội dung này ở một số quốc gia trên thế giới (Trung Quốc, Singapore và Ấn Độ).

- *Về thời gian*: Luận án nghiên cứu thực tiễn thực thi pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS từ năm 2006 (năm ban hành Luật KDBĐS năm 2006) cho tới nay. Qua đó, đánh giá được một cách khách quan nhất về thực tiễn triển khai pháp luật chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS và đây sẽ là “lăng kính” phản ánh rõ nét nhất tính hiệu quả của pháp luật trước sự thay đổi, phát triển của nền kinh tế của Việt Nam trong thời gian qua.

4. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài, luận án đã dựa trên quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh, các quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về chính sách và pháp luật đất đai, pháp luật KDBĐS, các quan điểm, các học thuyết kinh tế, TTBĐS - xem đó là cơ sở phương pháp luận giải quyết những vấn đề thuộc nội dung của luận án.

Bên cạnh đó, luận án còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:

- Chương 1, NCS chủ yếu sử dụng phương pháp tổng hợp để hệ thống hóa những vấn đề mà các công trình nghiên cứu đã thực hiện; phương pháp phân tích, phương pháp so sánh được sử dụng để phát hiện những vấn đề của luận án mà các công trình nghiên cứu đã công bố còn bỏ ngỏ, chưa giải quyết hoặc đã giải quyết nhưng chưa triệt để.

- Chương 2, NCS sử dụng phương pháp so sánh, phương pháp lịch sử, phương pháp hệ thống,... khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS, cụ thể:

i) Phương pháp phân tích được sử dụng khi nghiên cứu khái niệm, đặc điểm của DAĐT; khái niệm, đặc điểm, nội dung và cơ chế điều chỉnh pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

ii) Phương pháp đánh giá, phương pháp lịch sử được sử dụng khi nghiên cứu lịch sử hình thành và phát triển pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

iii) Phương pháp so sánh, phương pháp hệ thống được sử dụng khi nghiên cứu pháp luật và thực tiễn pháp lý của một số nước trên thế giới về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

- Chương 3, NCS sử dụng phương pháp tổng hợp, phương pháp phân tích, phương pháp đánh giá, phương pháp đối chiếu, sơ đồ hóa... khi nghiên cứu thực trạng pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS, cụ thể:

i) Phương pháp phân tích, phương pháp đánh giá được sử dụng khi phân tích, bình luận nội dung các quy định về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

ii) Phương pháp đánh giá, phương pháp đối chiếu, sơ đồ hóa được sử dụng khi đánh giá, bình luận thực tế thi hành các quy định chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

iii) Phương pháp bình luận, phương pháp diễn giải được sử dụng khi tìm hiểu nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong quá trình thực tế thi hành các quy định về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

- Chương 4, NCS sử dụng các phương pháp tổng hợp, phương pháp diễn giải, phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp... khi nghiên cứu định hướng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

5. Những đóng góp mới của luận án

Ở cấp độ luận án tiến sĩ luật học đề tài “*Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản*” là công trình nghiên cứu đầu tiên. Với sự nghiên cứu nghiêm túc, luận án được hoàn thành sẽ có những đóng góp mới chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, luận án hệ thống hóa và góp phần phát triển, bổ sung lý luận về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS và lý luận pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS dựa trên cơ sở các học thuyết về kinh tế, về TTĐS kết hợp với quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh, các quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về chính sách và pháp luật đất đai, pháp luật KDBĐS.

Thứ hai, luận án nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS theo Luật KDBĐS nhưng có sự liên hệ với pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai. Những đánh giá thực trạng pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS được kết hợp với đánh giá thực tiễn thực thi thông qua những vụ việc phát sinh trên thực tế. Qua đó, luận án chỉ ra được những rào cản, điểm nghẽn chưa được tháo gỡ khi chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS hiện nay.

Thứ ba, luận án phân tích và chỉ ra những gợi mở cho Việt Nam trong quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS thông qua việc phân tích, tìm hiểu pháp luật và thực tiễn pháp lý của Trung Quốc, Ấn Độ và Singapore về vấn đề chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

Thứ tư, luận án làm rõ những yêu cầu hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS đảm bảo sự thống nhất giữa các quy định của pháp luật trong hệ thống pháp luật cũng như có cơ chế thông thoáng, đảm bảo tính công bằng, bình đẳng về quyền lợi cho các bên và phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, hội nhập quốc tế mà Đảng và Nhà nước đã đề ra. Các giải pháp cụ thể hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS được luận án đề xuất tổng thể trên cơ sở kết quả đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS kết hợp với những quan điểm khoa học pháp lý hiện đại trong giai đoạn hiện nay.

6. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận án gồm 4 chương:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chương 2: Những vấn đề lý luận về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản và pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chương 3: Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chương 4: Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chương 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài của luận án

1.1.1. Các công trình nghiên cứu về thị trường bất động sản và chính sách quản lý, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản

Chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS là một trong những hình thức KDBĐS trên TTĐS. Do đó, để hiểu rõ về bản chất của chuyển nhượng DADT để làm cơ sở cho những nghiên cứu sâu hơn về pháp luật chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS trên TTĐS thì NCS tiếp cận nghiên cứu các công trình nghiên cứu về TTĐS và chính sách quản lý, thúc đẩy sự phát triển của TTĐS tại Việt Nam và một số quốc gia trên thế giới. Có thể kể đến một số công trình sau đây:

- Cuốn “*Thị trường bất động sản*”, của Hoàng Văn Cường (chủ biên), Nguyễn Minh Ngọc, Nguyễn Thế Phán, Nxb Xây dựng, 2006. Nhóm tác giả tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận về bất động sản (BĐS), TTĐS; quá trình phát triển của TTĐS Việt Nam và có những định hướng phát triển thị trường, chủ yếu tập trung vào việc tăng cường quản lý nhà nước qua các công tác xây dựng pháp luật, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), chính sách thuế, quy hoạch... Hơn nữa, nhóm tác giả cũng dành nhiều trang để nghiên cứu kinh nghiệm phát triển TTĐS ở Đức, Cộng hòa Séc, Úc, Trung Quốc, Singapore, Malaysia, Thái Lan, Hàn Quốc, Hoa Kỳ nhưng chủ yếu chỉ tiếp cận ở góc độ chính sách chung.

- Cuốn sách “*Quản lý đất đai và thị trường BĐS*”, của Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đình Bông, Nxb Bản đồ, 2006. Các tác giả giới thiệu những vấn đề tổng quan về TTĐS (lấy Mỹ và Trung Quốc làm ví dụ), hoạt động quản lý nhà nước đối với TTĐS; Thực trạng TTĐS Việt Nam về quỹ đất, tình hình tổ chức quản lý; thực trạng chính sách pháp luật về tài chính, quy hoạch, đăng ký đất đai và đề xuất những giải pháp chủ yếu về đổi mới hệ thống quản lý đất đai để TTĐS phát triển lành mạnh.

- Cuốn “*Quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS ở Việt Nam*” của TS. Bùi Văn Huyền, TS. Đinh Thị Nga (chủ biên), Nxb Chính trị quốc gia, 2011. Các tác giả đã xây dựng hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về TTĐS (khái niệm, đặc điểm, yếu tố cấu thành, giá, tổ chức trung gian) và quản lý nhà nước đối với TTĐS (tạo lập môi trường - định hướng - điều tiết - thanh kiểm tra), nghiên cứu

kinh nghiệm nước ngoài. Trên cơ sở đó, làm rõ thực trạng phát triển TT BĐS và quá trình đổi mới quản lý nhà nước đối với TT BĐS ở Việt Nam, đánh giá thực trạng và đưa ra một số dự báo, giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước đối với TT BĐS ở Việt Nam. Cuốn sách được viết vào thời kỳ pháp luật KDBDS của Việt Nam còn mới mẻ (Luật chuyên ngành điều chỉnh hoạt động KDBDS lần đầu tiên được ban hành năm 2006 - Luật KDBDS năm 2006), chính vì vậy tương tự các công trình nghiên cứu khác trong giai đoạn này thường là các nghiên cứu tổng quan. Các nội dung mà cuốn sách đề cập cũng như cách thức triển khai nghiên cứu đều có giá trị tham khảo với NCS, tuy nhiên với một khía cạnh của TT BĐS là chuyển nhượng DADT thì cuốn sách vẫn chưa đề cập tới.

- Cuốn sách “*Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*”, của TS. Đinh Văn Ân (chủ biên), Nxb Chính trị quốc gia, 2011. Tác giả đã cung cấp cho người đọc một cái nhìn tổng quan, lại không kém phần sâu sắc về cơ sở lý luận về TT BĐS; thực trạng TT BĐS Việt Nam và các chính sách phát triển TT BĐS của Việt Nam; kinh nghiệm về chính sách phát triển TT BĐS cho Việt Nam thông qua nội dung nghiên cứu về chính sách phát triển TT BĐS của một số quốc gia phát triển trên thế giới như Đức, Phần Lan, Nhật Bản, Hoa Kỳ, Séc, Trung Quốc, Philippines, Hàn Quốc. Cuối cùng là quan điểm, định hướng và giải pháp tiếp tục hoàn thiện chính sách phát triển TT BĐS đến năm 2020. Khác với các công trình nghiên cứu khác về TT BĐS thường dưới góc độ kinh tế hoặc pháp luật thì trong cuốn sách này, cả hai góc độ đó đều được phản ánh đồng thời, không tách rời nhau. Mặc dù cuốn sách không trực tiếp viết về chuyển nhượng DADT BĐS nhưng những vấn đề lý luận, đánh giá thực tiễn và giải pháp mà cuốn sách đưa ra đều có giá trị tham khảo cao đối với NCS về cả cách thức tiếp cận giải quyết vấn đề cũng như nội dung được đề cập đến đều là những yếu tố xoay quanh hoạt động KDBDS của các chủ đầu tư, có vai trò quan trọng trong việc xem xét tính phù hợp của các quy định pháp luật nhằm tạo thuận lợi cho chủ đầu tư đồng thời vẫn đảm bảo duy trì sự phát triển ổn định, an toàn của thị trường.

- Bài viết, “*Nóng*” thị trường chuyển nhượng dự án bất động sản”, của Minh Nhật, Tạp chí Đầu tư Chứng khoán, số 59(1467), năm 2014, tr. 28, tác giả đã làm rõ nguyên nhân thị trường chuyển nhượng dự án BĐS “nóng” vào giai đoạn năm 2014. Cụ thể, do: (i), sự hạn chế cấp phép dự án mới và (ii) nhiều doanh nghiệp BĐS lâm vào tình trạng khó khăn nên xu hướng chuyển nhượng dự án BĐS được các nhà đầu tư lựa chọn. Thực trạng đó, tạo ra một làn sóng các nhà đầu tư cả nội lẫn ngoại có tiềm lực đang mạnh tay “gom hàng”. Việc chuyển nhượng dự án giữa các doanh nghiệp trong nước với nhau thường diễn ra nhanh chóng và dễ dàng hơn so với chuyển nhượng hoặc hợp tác với đối tác nước ngoài. Xu hướng là trước

đây nhà đầu tư nước ngoài chờ nhà đầu tư trong nước xin dự án trước rồi mua lại, nhưng gần đây các nhà đầu tư nước ngoài đã chủ động xin dự án từ đầu. Điều này xuất phát từ hệ thống pháp luật của Việt Nam còn nhiều điểm chưa hoàn thiện.

- Cuốn sách “*Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản và bất ổn kinh tế vĩ mô ở Việt Nam*” của Lê Quốc Hội, Nxb Khoa học xã hội, 2015. Tác giả đã trình bày một số vấn đề lý luận và thực tiễn về đầu tư trực tiếp nước ngoài vào BĐS; những bất ổn của kinh tế vĩ mô do tác động của đầu tư trực tiếp nước ngoài vào BĐS và những giải pháp thu hút, quản lý đầu tư trực tiếp nước ngoài vào BĐS nhằm ổn định kinh tế vĩ mô ở nước ta. Cuốn sách nghiêng về phương thức tiếp cận kinh tế với các khái niệm, mô hình, biểu hiện, tác động của nền kinh tế, cho người đọc một cái nhìn về TT BĐS dưới lăng kính của một nhà kinh tế học chứ không phải một nhà quản lý, một nhà nghiên cứu pháp luật. Song song với đó, tác giả cũng có những luận bàn về pháp luật thể hiện ở các nội dung như: Kinh nghiệm quản lý đầu tư trực tiếp nước ngoài vào BĐS của một số nước trên thế giới và bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam. Với cách tiếp cận mang tính kinh tế mà tác giả đem đến đã giúp NCS có cách nhìn nhận và đánh giá vấn đề một cách linh hoạt, đa chiều và có những sự gợi mở nhất định trong việc xây dựng giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

- Trong “*India’s Real Estate Market - Outlook of structured high yield debt*” (*Thị trường bất động sản Ấn Độ - Cái nhìn về cấu trúc các khoản nợ có lãi suất cao*), Báo cáo tổng kết tháng 3 năm 2015 của Cushman & Wakefield - Đại lý tư vấn BĐS thương mại toàn cầu: Báo cáo phân tích các nguồn vốn đầu tư vào TT BĐS, khuyến khích bỏ vốn vào các hạng mục BĐS từ cao cấp cho đến BĐS cho người thu nhập thấp, những thách thức đặt ra. Mối quan hệ giữa TT BĐS với các ngân hàng thương mại cũng được làm rõ. Một số vấn đề có liên quan đến DADT BĐS được đề cập như: nguồn vốn cho DADT BĐS, đặc biệt tại mỗi giai đoạn khi triển khai dự án nguồn vốn nào chiếm ưu thế; tình trạng dự án BĐS bị chậm trễ, trì hoãn do nhà đầu tư không đủ vốn, đặc biệt là đối với những dự án BĐS cao cấp; tình hình phê duyệt các dự án BĐS mới của Ấn Độ.

- Cuốn sách “*The Chinese Real Estate Market - Development, regulation and investment*” (*Thị trường bất động sản Trung Quốc - Phát triển, quy định và đầu tư*), có nội dung nghiên cứu và phân tích về TT BĐS Trung Quốc của tác giả Junjian Albert Cao được xuất bản vào năm 2015. Qua cuốn sách này, tác giả đã phân tích từng thời kỳ phát triển của TT BĐS tại Trung Quốc, những yếu tố ảnh hưởng đến thị trường như cải cách nền kinh tế, thay đổi chính sách pháp luật,... Ngoài ra, tác giả cũng đi sâu vào việc phân tích thị trường nhà ở, TT BĐS thương mại, bên cạnh thị trường đất đai để giúp người đọc có cái nhìn toàn cảnh về TT BĐS

tại Trung Quốc. Tiếp đến, tác giả đã phân tích các quy định của pháp luật về việc cấp đất, quy hoạch sử dụng đất, quản lý thị trường nhà ở... trong đó bao gồm các quy định về điều kiện triển khai một dự án phát triển BĐS và điều kiện thực hiện giao dịch trên TT BĐS. Từ đó tác giả đã đưa ra một cái nhìn sâu sắc về những đánh giá và quyết định liên quan đến TT BĐS, bao gồm đầu tư vào TT BĐS tại quốc gia này. Có thể thấy những vấn đề được tác giả đề cập đến trong cuốn sách này đều là những vấn đề liên quan trực tiếp đến đề tài nghiên cứu của NCS, là cơ sở để NCS đánh giá những ưu điểm và nhược điểm trong những quy định của Trung Quốc về vấn đề chuyển nhượng DABĐS tại quốc gia này, từ đó rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.

- Bài báo “China’s Real Estate Market” (Thị trường Bất động sản Trung Quốc) của nhóm tác giả Chang Liu & Wei Xiong đăng trên Nber Working Paper Series vào năm 2018, đã khái quát sự phát triển của thị trường bất động sản tại Trung Quốc trong từng thời kỳ phát triển của đất nước. Sự phát triển của thị trường bất động sản Trung Quốc bắt nguồn sâu xa từ quá trình chuyển đổi kinh tế vĩ đại của nước này, theo đó gắn liền với quá trình đô thị hóa tại Trung Quốc. Khi cải cách mở cửa vào năm 1978 được khởi xướng, Trung Quốc đã trải qua thời kỳ gia tăng dân số và nền kinh tế nghèo nàn, tại thời điểm đó để đảm bảo nguồn cung lương thực ổn định và duy trì các dịch vụ công đầy đủ cho người dân thành thị, Trung Quốc đã đưa những quy định nghiêm ngặt về di cư từ nông thôn ra thành thị, được gọi là hệ thống Hukou. Hệ thống nghiêm ngặt này không chỉ bóp méo thị trường lao động của Trung Quốc mà còn kéo giảm sự phát triển của thị trường nhà ở Trung Quốc. Sau đó, đến năm 2001 Trung Quốc đã thông qua Kế hoạch 5 năm lần thứ 10, đặt đô thị hóa là chiến lược quốc gia nhằm kích thích nhu cầu và biến thị trường nhà ở trở thành động cơ tăng trưởng kinh tế mới của Trung Quốc. Phù hợp với chiến lược quốc gia này, Hội đồng Nhà nước đã ban hành một văn bản chính thức cho phép di cư tự do từ nông thôn ra thành thị và cho phép thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai. Điều này đã thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở, các dự án xây dựng nhà ở mới tại các khu vực đô thị gia tăng nhanh chóng, các giao dịch về quyền sử dụng đất và nhà ở cũng từ đó tăng nhanh chóng. Cho đến ngày nay, thị trường bất động sản trở thành một phần quan trọng của nền kinh tế Trung Quốc. Trong bài nghiên cứu này, tác giả tập trung vào việc phân tích sự phát triển cũng như các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản của Trung Quốc qua quá trình phát triển đất nước, mặc dù không trực tiếp nghiên cứu, đề cập đến hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản, tuy nhiên, một số nội dung khái quát về tình hình thị trường bất động sản của Trung Quốc cũng như các chính sách pháp luật của Trung Quốc đối với đất đai có giá trị tham khảo cho đề tài của NCS trong việc tìm hiểu và rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.

- Trong nghiên cứu “Reform in the Indian real estate sector: an analysis” (Phân tích về những Cải cách trong lĩnh vực bất động sản Ấn Độ) của nhóm tác giả Basanta Kumar, Neelam Chawla và Brajaraj Mohanty đăng trên Tạp chí International Journal of Law and Management năm 2018 đã trình bày về sự phát triển của ngành bất động sản Ấn Độ qua các thời kỳ và thảo luận về các đặc điểm cơ bản, giá trị và nhược điểm của Đạo luật Bất động sản Ấn Độ mới ban hành, năm 2016, một biện pháp cải cách kinh tế liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Ngành Bất động sản (BDS) Ấn Độ bao gồm các lĩnh vực nhà ở / nhà ở và bất động sản thương mại (RESs), hầu như không được kiểm soát và trì trệ cho đến khi chính phủ bắt đầu tự do hóa chính sách tài khóa vào năm 2005. Tuy nhiên, sau 14 năm tự do hóa kinh tế bắt đầu từ năm 1991, chính phủ đã đưa ra sáng kiến vào năm 2005 cho phép 100% vốn FDI vào ngành này. Điều này dẫn đến sự bùng nổ các hoạt động đầu tư và phát triển. Nhưng đột ngột vào giữa năm 2008, ngành này phải đối mặt với suy thoái kinh tế thế giới. Thị trường bất động sản bị bóp nghẹt cả về khối lượng và giá trị. Đứng trước khủng hoảng đó, Chính phủ Ấn Độ đã thông qua Đạo luật Bất động sản năm 2016. Đạo luật này cung cấp các cơ chế toàn diện để bảo vệ người tiêu dùng và nhằm tăng tính minh bạch, an toàn và niềm tin trên thị trường cho tất cả các bên liên quan trong ngành BDS, bao gồm các nhà phát triển/quảng bá, dự án, khách hàng và đại lý bất động sản. Từ đó, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho các hoạt động, giao dịch diễn ra trong phạm vi ngành này, đồng thời duy trì lợi thế cạnh tranh và lợi ích thu được từ tốc độ phát triển cơ sở hạ tầng cao. Trong bài viết này, mặc dù các tác giả không trực tiếp đề cập đến vấn đề về phát triển cả dự án bất động sản cũng như hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản tại Ấn Độ, nhưng với những phân tích khái quát về thị trường bất động sản Ấn Độ, cũng như việc phân tích các quy định của Đạo luật BDS năm 2016 cũng với việc kết hợp với nghiên cứu pháp luật thực định của Ấn Độ, NCS có thể đánh giá những ưu nhược điểm của pháp luật Ấn Độ khi áp dụng vào thực tiễn, trên cơ sở đó rút ra giá trị tham khảo cho Việt Nam

- Nghiên cứu “Regulation of Real Estate Transfers and Protection of Buyers’ Interest: A Perspective on Legal and Institutional Developments in India” (Tạm dịch: Quy định về Chuyển nhượng bất động sản và Bảo vệ quyền lợi của Bên mua: Quan điểm về phát triển pháp lý và thể chế ở Ấn Độ) của tác giả Shikha Dimri đăng trên tạp chí Think India Journal năm 2019 đã phân tích rất rõ những quy định của Đạo luật BDS năm 2016 của Ấn Độ về việc chuyển nhượng bất động sản và vấn đề bảo vệ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng. Tác giả đã phân tích những tác động của Cơ quan Quản lý Đất đai đối với việc bảo vệ quyền lợi của người mua. Đồng thời cũng nghiên cứu những điểm tích cực của Đạo luật BDS 2016 đối với sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản. Cụ thể, Đạo luật này đảm bảo

quyền lợi của các bên liên quan đến dự án bất động sản như đại lý, chủ đầu tư hay bên nhận chuyển nhượng; xây dựng cơ chế đảm bảo dự án hoàn thành đúng tiến độ; khuyến khích đầu tư vào ngành bất động sản bằng cách thúc đẩy phân khúc nhà ở giá rẻ thông qua hỗ trợ tài chính,... Đạo luật này ra đời là một dấu mốc phát triển trong ngành bất động sản, tạo tiền đề pháp lý vững chắc cho việc phát triển thị trường bất động sản cũng như bảo vệ quyền lợi của những người đầu tư vào ngành này. Từ nghiên cứu này, NSC có thể tìm hiểu sâu hơn các quy định của pháp luật Ấn Độ về các hoạt động chuyển nhượng đất đai, đăng ký dự án bất động sản, những ưu nhược điểm của các quy định này từ đó rút ra bài học cho Việt Nam.

Như vậy, các công trình nghiên cứu trên chủ yếu tập trung vào những vấn đề lý luận và thực tiễn về TT BĐS; các chính sách và quản lý TT BĐS nói chung chủ yếu dưới góc độ kinh tế. Các vấn đề về hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động BĐS trên TT BĐS chưa được đề cập một cách toàn diện nhưng các kết quả nghiên cứu trong các công trình trên có giá trị tham khảo với NCS khi xác định khung lý thuyết cho hướng nghiên cứu của luận án; hiểu biết đầy đủ hơn về TT BĐS, các cơ chế đảm bảo cho sự vận hành TT BĐS có hiệu quả; nhìn nhận nguyên nhân cũng như sự cần thiết khách quan của hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS trên TT BĐS đầy linh hoạt, năng động và học hỏi kinh nghiệm của các quốc gia để đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS trên cơ sở sự đảm bảo sự phù hợp với TT BĐS.

1.1.2. Các công trình nghiên cứu về kinh doanh bất động sản và pháp luật về kinh doanh bất động sản

- Cuốn sách “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản*” của tác giả Trần Quang Huy & Nguyễn Quang Tuyền (chủ biên), Nxb Tư pháp, 2009. Các tác giả đã phân tích những vấn đề lý luận về TT BĐS; KDBĐS trên TT BĐS; đặc biệt làm rõ các nội dung pháp luật về các hình thức KDBĐS, bao gồm: kinh doanh nhà, công trình xây dựng; kinh doanh QSDĐ (trong đó có hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS); pháp luật về kinh doanh dịch vụ BĐS; hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS và quản lý nhà nước đối với hoạt động KDBĐS. Tuy nhiên, tất cả các nội dung pháp luật KDBĐS được các tác giả phân tích theo Luật KDBĐS 2006 nhưng những vấn đề về mặt lý luận có ý nghĩa đối với NCS trong quá trình hoàn thiện luận án.

- Bài viết “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam dưới khía cạnh hoạt động đầu tư nước ngoài*”, của PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, Bộ Tư pháp, số 9/2010, tr. 40-44: Tác giả khái quát lược sử ra đời hệ thống pháp luật về KDBĐS Việt Nam và bình luận dưới góc độ hoạt động

đầu tư nước ngoài. Tác giả đánh giá hoạt động đầu tư KDBĐS nói chung và hoạt động đầu tư KDBĐS của các nhà đầu tư nước ngoài nói riêng được pháp luật Việt Nam khuyến khích và bảo hộ, tuy nhiên vẫn còn tồn tại một số hạn chế như: TTĐS bộc lộ rõ tính phân khúc rõ rệt, chưa có cơ chế hiệu quả xử lý đầu cơ, những thiếu sót về thủ tục hành chính và quy định pháp luật còn hạn chế các nhà đầu tư nước ngoài KDBĐS tại Việt Nam.

- Luận án tiến sĩ Luật học "*Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*", của Vũ Anh, Học viện Khoa học xã hội, 2012. Trong luận án, tác giả đã làm rõ bản chất pháp lý cũng như những nội dung xoay quanh hoạt động KDBĐS như các khái niệm, đặc điểm về BĐS, TTĐS, vị trí, vai trò của KDBĐS trong nền kinh tế quốc dân; vấn đề lý luận và thực trạng pháp luật về KDBĐS tại Việt Nam và đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật cũng một số biện pháp thực thi pháp luật về KDBĐS. Luận án đã giải quyết một cách khá toàn diện và sâu sắc các vấn đề lý luận, pháp luật về các hoạt động KDBĐS (bao gồm cả dịch vụ BĐS), từ lịch sử đến hiện tại. Tuy nhiên, với nội dung triển khai rộng, luận án đã không thể đi sâu làm rõ từng vấn đề pháp lý để thấy được những bất cập cụ thể. Hơn nữa, luận án được bảo vệ vào năm 2012 (thời kỳ Luật KDBĐS 2006) nên quy định pháp luật hiện nay đã có nhiều thay đổi, một số vấn đề do luận án đề cập đã không còn mang tính thời sự, khả năng nhận định và dự báo cũng không được thể hiện trong luận án. Hơn nữa, các nội dung đánh giá của tác giả pháp luật của tác giả chưa thực sự toàn diện, mới chỉ nhìn nhận vấn đề dưới góc độ quản lý của Nhà nước và góc độ an toàn của người dân (với tư cách là người tiêu dùng hàng hóa BĐS) mà chưa quan tâm đến pháp luật từ góc độ bảo vệ các chủ đầu tư (những người tạo lập ra hàng hóa này) và thúc đẩy thị trường.

- Luận án tiến sĩ Luật học, "*Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*", của Nguyễn Thị Hồng Nhung, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2012. Với phạm vi nghiên cứu hẹp là chuyển nhượng QSDĐ trong KDBĐS, tác giả dành nhiều thời lượng cho việc phân tích các vấn đề lý luận và pháp luật cơ bản về chuyển nhượng QSDĐ trong KDBĐS, có một số so sánh với pháp luật nước ngoài. Về thực trạng pháp luật, luận án tập trung khai thác hoạt động chuyển nhượng giữa chủ đầu tư với các khách hàng là tổ chức, cá nhân chứ không phải hoạt động chuyển nhượng giữa các chủ đầu tư với nhau. Do đó, đối với đề tài của NCS thì không có mối quan hệ trực tiếp. Tuy nhiên, hoạt động chuyển nhượng giữa các chủ đầu tư cũng cần phải được thực hiện trên cơ sở quan tâm đến quyền lợi của khách hàng, sao cho việc đổi chủ của dự án không làm phương hại hoặc tiềm ẩn rủi ro đối với giao dịch mà chủ đầu tư cũ đã ký với khách hàng. Ở khía cạnh này, luận án cũng giúp NCS có được một cái nhìn đa chiều hơn về vấn đề nghiên cứu.

Bên cạnh đó, luận án giúp cho NCS nhận diện được sâu sắc hơn sự tương đồng và khác biệt giữa chuyên nhượng QSDĐ và chuyên nhượng DAĐT trong KDBĐS. Theo đó, chuyên nhượng DAĐT trong KDBĐS không chỉ dừng lại ở việc chuyển nhượng đơn lẻ những mảnh đất với một mục đích đơn nhất là tìm kiếm lợi nhuận của hình thức chuyên nhượng QSDĐ trong KDBĐS; mà đây là hình thức chuyên nhượng quy mô đất đai rộng lớn hơn, chúng có thể là một phần, một tổ hợp của dự án, nhưng cũng có thể là toàn bộ diện tích đất của một DAĐT gắn với những mục tiêu, chiến lược rộng lớn để thích ứng và đối phó tốt hơn với diễn biến của thị trường, tận dụng tối đa cơ hội thuận lợi cho đầu tư, nhưng cũng phòng ngừa và chủ động rút lui thị trường khi có dấu hiệu của thua lỗ, suy giảm. Với sự khác biệt về tính chất và quy mô của hai hoạt động chuyên nhượng này giúp cho NCS nhận định được bản chất rõ nét hơn các yếu tố chi phối, tác động tới pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyên nhượng DAĐT trong KDBĐS. Đây cũng là cơ sở lý luận tiền đề để NCS xây dựng được các tiêu chí để đánh giá được một hệ thống pháp luật điều chỉnh hiệu quả đối với hoạt động chuyên nhượng DAĐT.

- Cuốn sách “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản*”, của Đặng Hoàng Mai (chủ biên), Nguyễn Việt Hương, Đào Thùy Ninh, Đinh Văn Trường, Nxb Xây dựng, 2016. Tập thể tác giả đã có những trình bày khái quát chung về KDBĐS và pháp luật điều chỉnh hoạt động KDBĐS, đầu tư tạo lập BĐS; chế độ pháp lý về kinh doanh QSDĐ, nhà, công trình xây dựng và kinh doanh dịch vụ BĐS; pháp luật về hợp đồng trong KDBĐS; vi phạm pháp luật trong hoạt động KDBĐS và trách nhiệm pháp lý. Liên quan đến chuyên nhượng DABĐS, cuốn sách chỉ dành 2 trang để viết về hợp đồng chuyên nhượng một phần hoặc toàn bộ DABĐS và những nội dung này đều cơ bản dựa trên quy định hiện hành của Luật KDBĐS 2014 và văn bản hướng dẫn thi hành.

- Bài viết “*Các vấn đề pháp lý về đất đai và bất động sản ở Cộng hòa Liên bang Đức*”, của TS. Trần Quang Huy, Tạp chí Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Số đặc san 9/2011, tr. 104-111: Tác giả đi sâu nghiên cứu pháp luật đất đai và KDBĐS trong hệ thống pháp luật của một quốc gia trên thế giới là Cộng hòa liên bang Đức. Pháp luật về BĐS của Đức có một số những điểm khác biệt so với Việt Nam, trong đó phải kể đến quyền ưu tiên mua trước. Đối với việc bán một BĐS, chính quyền có quyền ưu tiên mua trước, quyền này không áp dụng với mua bán các căn hộ mà chủ yếu là trong mua bán các mảnh đất. Đối với các mảnh đất, việc chuyển nhượng được đăng ký khi chính quyền địa phương xác nhận không áp dụng quyền ưu tiên mua trước. Thực tế, những quyền này ít khi được áp dụng trong mua bán BĐS, nhưng nó vẫn là quyền tiềm tàng để chính quyền địa phương sử dụng trong một số trường hợp nhất định. Các hợp đồng KDBĐS trong pháp luật Đức bao

gồm: Hợp đồng mua bán BĐS, Hợp đồng trao đổi BĐS, Hợp đồng cho thuê BĐS, Hợp đồng thế chấp BĐS Ở Việt Nam, cơ quan chịu trách nhiệm về đăng ký quyền sử dụng đất là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cơ quan quản lý đất đai chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân (UBND). Trong khi đó ở Đức, cơ quan đăng ký địa chính là một bộ phận hợp thành của hệ thống cơ quan tư pháp, có trách nhiệm và nghĩa vụ cung cấp các thông tin đất đai cho cơ quan tư pháp trong việc giải quyết các tranh chấp về BĐS.

- Nghiên cứu “Regulation of Real Estate Transfers and Protection of Buyers’ Interest: A Perspective on Legal and Institutional Developments in India” (Tạm dịch: Quy định về Chuyển nhượng BĐS và Bảo vệ quyền lợi của Bên mua: Quan điểm về phát triển pháp lý và thể chế ở Ấn Độ) của tác giả Shikha Dimri đăng trên tạp chí Think India Journal năm 2019. Tác giả đã phân tích rất rõ những quy định của Đạo luật BĐS năm 2016 của Ấn Độ về việc chuyển nhượng BĐS và vấn đề bảo vệ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng cũng như những tác động của Cơ quan Quản lý Đất đai đối với việc bảo vệ quyền lợi của người mua. Bên cạnh đó, tác giả cũng nghiên cứu những điểm tích cực của Đạo luật BĐS 2016 đối với sự phát triển bền vững của TT BĐS. Cụ thể, Đạo luật này đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan đến DABĐS như đại lý, chủ đầu tư hay bên nhận chuyển nhượng; xây dựng cơ chế đảm bảo dự án hoàn thành đúng tiến độ; khuyến khích đầu tư vào ngành bất động sản bằng cách thúc đẩy phân khúc nhà ở giá rẻ thông qua hỗ trợ tài chính,... Đạo luật này ra đời là một dấu mốc phát triển trong ngành BĐS, tạo tiền đề pháp lý vững chắc cho việc phát triển TT BĐS cũng như bảo vệ quyền lợi của những người đầu tư vào ngành này. Từ nghiên cứu này, NSC có thể tìm hiểu sâu hơn các quy định của pháp luật Ấn Độ về các hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS, đăng ký dự án BĐS, những ưu nhược điểm của các quy định này từ đó rút ra bài học cho Việt Nam.

Như vậy, các công trình trên đây đã được các tác giả nghiên cứu về lý luận KDBĐS, trong đó chuyển nhượng DAĐT được xác định là một trong các hình thức KDBĐS; pháp luật KDBĐS theo pháp luật Việt Nam, trong đó đề cập dưới cả góc độ của Luật KDBĐS năm 2006 và Luật KDBĐS năm 2014 và khái quát về pháp luật KDBĐS của một số quốc gia trên thế giới (Đức, Ấn Độ). Tuy nhiên, chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS và pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS chưa được các tác giả đề cập một cách chi tiết, chuyên sâu và toàn diện nhưng những kết quả nghiên cứu trên rất có giá trị để NCS tham khảo, kế thừa khi đánh giá các quy định pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS bởi đây là một phần trong dòng chảy chung của pháp luật về KDBĐS

ở nước ta. Hơn nữa, đây chính là lý do để NCS tập trung nghiên cứu và hoàn thiện luận án tiến sĩ về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS.

1.1.3. Các công trình nghiên cứu về pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư và pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, pháp luật về chuyển nhượng DADT.

Đối với nội dung pháp luật về chuyển nhượng DADT một số công trình tiêu biểu NCS tiếp cận được như sau:

- Bài viết “*Một số bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư*”, của Trương Thế Côn, Tạp chí Nghề Luật, Học viện Tư pháp, số 2/2012, tr. 41-45. Tác giả đã làm rõ những bất cập pháp luật trong việc áp dụng các quy định của Luật Đầu tư 2005 về chuyển nhượng DADT như bản chất của hoạt động này là chuyển nhượng DADT hay chuyển nhượng vốn, sự mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật, giữa quy định của pháp luật đầu tư với quy định của Luật đất đai, Luật KDBDS. Nhiều tình huống được tác giả đưa ra để hỗ trợ cho những đánh giá phân tích của mình. Cuối cùng tác giả có một số kiến nghị đề xuất hoàn thiện pháp luật. Bài viết nghiêng về trình bày bất cập thực tiễn của hoạt động chuyển nhượng dự án, là tài liệu tham khảo quan trọng đối với NCS.

- Trương Thế Côn: “*Chuyển nhượng dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam*”, Luận án tiến sĩ Luật học, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, 2019. Tác giả đã làm rõ lý luận về DADT, chuyển nhượng DADT, pháp luật về chuyển nhượng DADT theo hướng bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, các bên có liên quan. Những vấn đề lý luận đó có giá trị tham khảo để NCS phân tích, làm rõ những đặc thù của hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS so với hoạt động chuyển nhượng DADT khác. Đồng thời, trong luận án tác giả đã phân tích, đánh giá thực trạng quy định của pháp luật về chuyển nhượng DADT ở Việt Nam dưới hìlạ thức so sánh các quy định của pháp luật về chuyển nhượng DADT trong Luật Đầu tư và trong các ngành nghề, lĩnh vực khác nhau. Trong đó, tác giả đã có đề cập đến chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS là một lĩnh vực nhỏ để làm rõ bức tranh chung về pháp luật chuyển nhượng DADT nói chung. Mặc dù, việc phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật đó theo Luật Đầu tư năm 2014 hiện nay đã hết hiệu lực nhưng nó vẫn có giá trị đối với NCS khi đi đánh giá sự hình thành và phát triển của pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS qua từng giai đoạn.

- Bài viết “*Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư*”, của Trương Thế Côn, Tạp chí Nghề Luật, Học viện Tư pháp, số 27/2018, tr. 36-44: Tác

giả đã phân tích và chỉ ra một số bất cập trong những quy định của pháp luật hiện hành - Luật Đầu tư năm 2014, Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, Luật KDBĐS năm 2014 về hợp đồng chuyển nhượng DADT nói chung và hợp đồng chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS nói riêng như: thời điểm có hiệu lực của hợp đồng; thời điểm ký kết hợp đồng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng... Từ những bất cập đó, tác giả có một số đề xuất hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng DADT. Bài viết nghiêng về trình bày bất cập của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng DADT nói chung theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014 (đã hết hiệu lực); tuy nhiên DADT trong hoạt động KDBĐS cũng là một trong những DADT nên đây cũng là tài liệu tham khảo quan trọng đối với NCS.

- Bài viết “*Pháp luật đầu tư và những quy định chồng chéo, mâu thuẫn cần được tháo gỡ (Kỳ 2) - Bài 4: Chuyển nhượng Dự án đầu tư: Luật thì quy định đơn giản, Luật lại phức tạp*” của tác giả Phan Phan, Tạp chí Pháp lý, Hội Luật gia Việt Nam, 2019. Tác giả đã trình bày những điểm chưa thống nhất, phức tạp trong qui định của ba Luật (Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật KDBĐS) về thủ tục, phạm vi chuyển nhượng dự án đã gây trở ngại cho hoạt động đầu tư, kinh doanh. Những nội dung của bài viết mặc dù chỉ giới hạn trong một số nội dung nhất định có sự mâu thuẫn về thủ tục, phạm vi chuyển nhượng

Thứ hai, pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS

Pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS là chủ đề nghiên cứu của nhiều tác giả ở các mức độ khác nhau. Các công trình, bài viết tùy theo phạm vi nghiên cứu đã đề cập đến các nội dung cơ bản của pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS như: nguyên tắc chuyển nhượng dự án KDBĐS; điều kiện của chủ thể thực hiện hiện chuyển nhượng và dự án KDBĐS chuyển nhượng; quyền và nghĩa vụ của các chủ thể thực hiện chuyển nhượng dự án KDBĐS; hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS và trình tự, thủ tục thực hiện chuyển nhượng dự án KDBĐ; đồng thời đưa ra nhiều đề xuất nhiều định hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS. Cụ thể:

- Bài viết “*Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án bất động sản*”, của tác giả Nguyễn Thị Kiều Oanh, Tạp chí Khoa học pháp lý, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, số 2/2014, tr. 35-41. Tác giả trực tiếp đề cập và phân tích một số quy định về chuyển nhượng dự án BĐS. Tuy nhiên bài viết được thực hiện vào thời điểm Luật KDBĐS 2006 đang có hiệu lực và Luật KDBĐS 2014 chuẩn bị ra đời. Vì vậy, một số vấn đề, kiến nghị mà bài viết đưa ra để luận bàn về Dự thảo Luật KDBĐS hiện đã được giải quyết trong Luật mới như: bổ sung quy định về chuyển nhượng một phần dự án; phân biệt được chuyển nhượng dự án trong

KDBĐS với các hình thức kinh doanh khác như chuyển nhượng, cho thuê QSDĐ thông qua việc xác định rõ đối tượng được chuyển giao trong chuyển nhượng dự án BĐS là quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích liên quan đến dự án BĐS chứ không phải “một phần dự án bất động sản” có thể hiểu là QSDĐ, bỏ quy định về hợp đồng có hiệu lực khi được công chứng chứng thực của Thông tư 13/2008/TT-BXD. Bài viết khẳng định dự án hình thành do nhà đầu tư bỏ vốn thực hiện nên dự án là tài sản của nhà đầu tư, thuộc quyền sở hữu của nhà đầu tư. Vì vậy nhà đầu tư phải có quyền định đoạt đối với dự án và việc chuyển nhượng dự án cần được xem là hoạt động kinh doanh thông thường của nhà đầu tư. Đồng thời, pháp luật không nên có quy định “cứng” về lý do chuyển nhượng dự án. Sau này, khi Luật KDBĐS 2014 ra đời cũng đã bỏ đi quy định đó trong Dự thảo. Bài viết cũng nêu ra những phương thức được doanh nghiệp sử dụng để lách luật khi không có đủ điều kiện để chuyển nhượng dự án như chuyển nhượng QSDĐ, mua bán - sáp nhập doanh nghiệp, chuyển nhượng vốn như trường hợp chuyển nhượng dự án thông qua hình thức chuyển nhượng vốn cho nhà đầu tư nước ngoài. Những góc nhìn đánh giá của tác giả giúp cho NCS có sự so sánh, đối chiếu sự phát triển của pháp luật về chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS qua các giai đoạn khác nhau và khi NCS đưa ra những nhận xét, đánh giá các quy định của pháp luật về chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS

- Bài viết “ *Vai trò của pháp luật trong việc chuyển nhượng dự án bất động sản*”, của tác giả Phan Thông Anh, Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, số chuyên đề 2/2017. Trong phạm vi bài viết này, tác giả đã phân tích khái niệm về chuyển nhượng dự án BĐS và tập trung nghiên cứu về vai trò của pháp luật trong việc điều chỉnh chuyển nhượng dự án BĐS. Cụ thể, vai trò của pháp luật được thể hiện như sau: điều hòa và thúc đẩy hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS theo hướng tích cực; giữ môi trường KDBĐS ổn định và an toàn; kích thích sản xuất phát triển, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước; bình ổn thị trường nhà ở; tạo hành lang pháp lý vững chắc để hoạt động đầu tư, KDBĐS phát triển lành mạnh và ngăn chặn các hành vi tham nhũng, tiêu cực. Những nội dung phân tích của tác giả đã cho thấy sự cần thiết điều chỉnh bằng pháp luật đối với việc chuyển nhượng DABĐS, đây là những nội dung có giá trị tham khảo để NCS làm rõ những vấn đề lý luận tại chương 2 pháp luật về chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS.

- Bài viết “*Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại*”, Tạp chí Khoa học Trường Đại học Hồng Đức, số 37/2018 của tác giả Trịnh Diệp Ly. Bài viết đã nghiên cứu làm rõ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động kinh doanh cụ thể, đó là dự án nhà ở thương mại, qua đó chỉ

ra những vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật và đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, đảm bảo hoạt động đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại phát triển ổn định, lành mạnh.

- Bài viết “*Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản*”, của tác giả Võ Trung Tín, Trương Văn Quyền, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Học viện Tư pháp, số 03+4/2021, tr. 86-95. Tác giả đã khái quát các quy định của chuyển nhượng dự án KDBĐS theo quy định của Luật KDBĐS 2014, bao gồm các nội dung về: nguyên tắc chuyển nhượng dự án KDBĐS; điều kiện của chủ thể thực hiện hiện chuyển nhượng và dự án KDBĐS chuyển nhượng; quyền và nghĩa vụ của các chủ thể thực hiện chuyển nhượng dự án KDBĐS; hợp đồng chuyển nhượng dự án KDBĐS và trình tự, thủ tục thực hiện chuyển nhượng dự án KDBĐS. Qua đó, bài viết chỉ rõ một số điểm bất cập trong các quy định đó khi không có sự thống nhất giữa Luật KDBĐS và các luật có liên quan; vấn đề bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong KDBĐS chưa được đảm bảo hay những bất cập giữa hình thức mua bán sáp nhập để sở hữu vốn Công ty qua đó sở hữu dự án và chuyển nhượng DABĐS... Nhiều tình huống được tác giả đưa ra để hỗ trợ cho những đánh giá phân tích của mình. Từ những bất cập đó, tác giả đã có một số đề xuất hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DABĐS. Những phân tích trong bài viết trên cũng là tài liệu tham khảo để NCS hoàn thiện luận án của mình.

- Nghiên cứu “*Real Estate Survey - Central and Eastern Europe*” (*Khảo sát thị trường bất động sản - Trung và Đông Âu*), do BNT Attorneys-at-law thực hiện năm 2013. Kết quả khảo sát pháp luật của 11 quốc gia bao gồm nhiều vấn đề như đăng ký đất đai, xác lập quyền đối với BĐS, tài chính, pháp luật cũng như các rủi ro. Hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong lĩnh vực KDBĐS cũng được đề cập tới, cụ thể: một số quốc gia như Đức, Ba Lan, Estonia cho phép chuyển nhượng DABĐS bằng cách chia cổ phần mà không cần thay đổi thông tin đăng ký về đất và giao dịch bảo đảm.

- Cuốn “*Guide to Investing in Real Estate in the PRC*” (*Hướng dẫn đầu tư bất động sản tại Trung Quốc*), của Mayer Brown SJC năm 2014. Trong cuốn sách, tác giả đã đề cập tất cả từ các vấn đề pháp luật nền tảng cho đến những khía cạnh chuyên sâu bao gồm: quyền sở hữu đất, QSDĐ, quyền sở hữu tài sản trên đất, GCNQSDĐ, cấp phép cho các dự án xây dựng, những ràng buộc đối với nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào ngành công nghiệp BĐS, các biện pháp đảm bảo an toàn và quản lý nhà nước về BĐS. Một số vấn đề có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS cũng được đề cập như điều kiện đối với chủ đầu tư, chuyển QSDĐ, chuyển quyền sở hữu công trình và các nghĩa vụ tài chính. Khi tiếp cận cuốn sách, NCS nhận thức được rằng, thúc đẩy TTBĐS nói

chung và thị trường chuyển nhượng các DADT KDBDS nói riêng là tổng hợp của các biện pháp kinh tế, xã hội và pháp lý; giải quyết mối quan hệ về sở hữu, quản lý và sử dụng BDS và các cơ chế đảm bảo cho sự vận hành TTBDS có hiệu quả cũng là những vấn đề trọng tâm cần phải tính đến. Đây là vấn đề có ý nghĩa quan trọng đối với NCS khi hoàn thiện những vấn đề lý luận cũng đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS.

- Cuốn *“Real Estate Investment in Spain - The Legal Perspective”* (Đầu tư bất động sản tại Tây Ban Nha - Triển vọng pháp lý), của DLA Piper (Công ty Luật của Anh với hơn 30 chi nhánh tại châu Mỹ, châu Á - Thái Bình Dương, châu Âu, châu Phi và Trung Đông), năm 2015. Các vấn đề được đề cập bao gồm: sở hữu BDS, xác lập quyền sở hữu, pháp luật quy hoạch, quyền của bên thứ ba đối với tài sản, trách nhiệm bảo vệ môi trường, giao dịch thuê, các khoản thuế. Tây Ban Nha cũng là một quốc gia cho phép hoạt động chuyển nhượng dự án theo hình thức chuyển nhượng toàn bộ hoặc chuyển nhượng một phần dự án (Transfer of a business or part of a business) theo lựa chọn của các chủ thể. Việc chuyển nhượng dự án có thể thực hiện thông qua chuyển nhượng cổ phần (share deal), nếu việc chuyển nhượng được thực hiện dưới phương thức này thì được miễn thuế và VAT. Đây là cơ sở để NCS phân loại và đánh giá các hình thức chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS, nhận diện được những dạng sai phạm trong chuyển nhượng các DADT nhằm mục đích trốn thuế... đã và đang diễn ra trong thực tế thời gian qua và gợi mở những biện pháp để ngăn ngừa và khắc phục trong thời gian tới.

- Nghiên cứu *“Housing policies in Singapore”* (Chính sách Nhà ở tại Singapore) của tác giả PHANG, Sock Yong và HELBLE, Matthias năm 2016. Tác giả đã khái quát những vấn đề về thị trường nhà ở tại Singapore và những chính sách pháp luật của Singapore đối với vấn đề nhà ở. Trong nghiên cứu này, nhóm tác giả đã đi sâu phân tích những quy định của pháp luật về vấn đề thu hồi đất để phát triển công trình nhà ở, khung pháp lý cho việc phát triển các dự án nhà ở tại Singapore, trong đó có một số quy định về điều kiện đối với chủ đầu tư dự án, điều kiện đối với dự án và chuyển nhượng dự án phát triển nhà ở. Qua phân tích, nghiên cứu công trình này, NCS có thể học hỏi được những cách thức, quy định về quản lý đất đai, quản lý dự án phát triển BDS nói chung và dự án phát triển nhà ở nói riêng tại quốc gia này để rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.

- Bài viết *“Các phương thức tiếp cận đất đai để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch - những rào cản pháp lý và những vấn đề phát sinh trên thực tế”* của tác giả Nguyễn Thị Nga tại Hội thảo: “Thị trường bất động sản du lịch Việt Nam, những nút thắt pháp lý, thực tiễn và giải pháp hoàn thiện”, Hội luật

gia, 2022. BĐS du lịch là một trong những sản phẩm BĐS phát triển mạnh mẽ trong thời gian qua và với khung pháp lý chưa đầy đủ nên thực tiễn triển khai phát sinh rất nhiều vướng mắc. Trong phạm vi bài viết, tác giả đã đề cập chuyên nhượng DAĐT KDBĐS du lịch là một trong những hình thức tiếp cận đất đai từ thị trường của nhà đầu tư để thực hiện dự án KDBĐS du lịch. Trong đó, tác giả nghiên cứu các quy định của pháp luật KDBĐS trong mối liên hệ với Luật Đầu tư, Luật Đất đai điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DAĐT KDBĐS du lịch theo hướng chỉ rõ những hạn chế, mâu thuẫn trong các quy định của pháp luật đang là rào cản pháp lý cho việc tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư thực hiện dự án KDBĐS du lịch. Bài viết mặc dù đề cập đến DAĐT KDBĐS du lịch nhưng kết quả nghiên cứu dựa trên các quy định chung của pháp luật KDBĐS, Luật đầu tư, Luật đất đai có giá trị tham khảo đối với NCS khi đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS một cách toàn diện, đồng bộ trước sự phát triển của nhiều loại hình BĐS mới.

Qua các công trình nghiên cứu nổi bật trong nước cũng như nước ngoài trên đã cho thấy sự quan tâm lớn của các nhà nghiên cứu đối với TT BĐS nói chung và hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng. Dù các công trình được nghiên cứu và công bố trong những khoảng thời gian khác nhau và phạm vi nghiên cứu là TT BĐS khá rộng nhưng những vấn đề lý luận có sức sống lâu dài và những phân tích, đánh giá thực tiễn đều có giá trị tham khảo cao đối với NCS cả về nội dung và phương thức nghiên cứu, đánh giá. Bên cạnh đó, hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS dù mới phát triển những năm gần đây nhưng cũng đã có một số nghiên cứu nhất định. Các nghiên cứu dù còn ít về số lượng và tản mát ở các cấp độ khác nhau, chủ yếu là các bài viết đơn lẻ nhưng đã phần nào cung cấp cho NCS những góc nhìn thực tiễn có giá trị, trên cơ sở đó để NCS tiếp tục phát triển nghiên cứu chuyên sâu của mình ở cấp độ cao hơn.

1.2. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài và định hướng nghiên cứu của luận án

1.2.1. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài

1.2.1.1. Đánh giá chung

Qua việc nghiên cứu các công trình liên quan đến đề tài luận án, NCS có thể đưa ra một số nhận xét đánh giá mang tính khái quát chung như sau:

Thứ nhất, về số lượng công trình nghiên cứu nói chung.

Mặc dù đã có không ít công trình nghiên cứu về KDBĐS ở cả góc độ kinh tế và pháp luật nhưng chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS là mảng ít được quan tâm dù thực tiễn chuyển nhượng khá nhiều. Số lượng công trình rất ít, đa số theo Luật KDBĐS 2006; bằng chứng là từ khi Luật KDBĐS 2006 ban hành, những bài viết phân tích trực tiếp về chuyển nhượng DABĐS thì chỉ 03 bài báo trên các tạp chí chuyên ngành, còn các công trình khác chủ yếu là có liên quan hoặc chuyển nhượng dự án chỉ là một nội dung nhỏ; đến nay khi Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực thì số lượng các bài báo đề cập trực tiếp phân tích một số nội dung bất cập của pháp luật về chuyển nhượng DABĐS đã nhiều hơn trước đó.

Thứ hai, về số lượng công trình nghiên cứu pháp luật quốc tế.

Trong số những công trình nghiên cứu của các tác giả Việt Nam, mặc dù có nhưng rất hạn chế về số lượng các công trình nghiên cứu về pháp luật KDBĐS của nước ngoài và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam trong việc xây dựng chính sách phát triển TTĐS. Còn hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS, NCS cũng đã tiếp cận được pháp luật của một số quốc gia (Trung Quốc, Tây Ban Nha, Singapre). Mặc dù hệ thống pháp luật có sự khác nhau, nhưng những quy định của pháp luật các quốc gia trên gợi mở rất nhiều nội dung trong quá trình nghiên cứu, đưa ra những giải pháp phù hợp với Việt Nam.

Thứ ba, về số lượng hội thảo, tọa đàm khoa học.

Tại Việt Nam, các hội thảo khoa học về pháp luật KDBĐS nói chung cũng như về chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng vô cùng hạn chế; các nhà khoa học, những người tham gia xây dựng pháp luật và các chủ thể tham gia thị trường không có kênh kết nối để nắm bắt lẫn nhau. Ở góc độ quốc tế, tọa đàm, hội thảo học thuật về pháp luật giữa Việt Nam và các quốc gia khác về pháp luật KDBĐS cũng rất ít; chỉ có một thông tin được cung cấp trong luận án tiến sĩ của tác giả Vũ Anh về “*Pháp luật kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*” đó là tháng 11/2010, Hội thảo quốc tế “*Phát triển nhà ở và thị trường bất động sản - Kinh nghiệm quốc tế và lựa chọn cho Việt Nam*” được tổ chức thực hiện tại Hà Nội.

Thứ tư, về xu hướng của các nghiên cứu.

Từ những công trình nghiên cứu đã có, NCS nhận thấy các vấn đề chung về TTĐS như khái niệm, đặc điểm, vai trò quản lý của Nhà nước thể hiện ở những chính sách cụ thể trong TTĐS là những nội dung trọng tâm mà các công trình nghiên cứu hướng tới giải quyết về mặt lý luận. Việc vận dụng các vấn đề lý luận vào thực tiễn hoặc vận dụng thực tiễn để làm rõ thêm vấn đề lý luận còn khá khiêm tốn. Đề tài mà NCS lựa chọn có số lượng công trình đã nghiên cứu trước đó không

nhiều nhưng cũng đề cập đến chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS cụ thể như dự án nhà ở thương mại, BĐS du lịch.

Như vậy, những công trình liên quan như đã đề cập khá đa dạng và thể hiện nhiều góc nhìn, nhiều góc độ đánh giá; dù trực tiếp nghiên cứu bình luận về pháp luật chuyển nhượng DABĐS hay không thì những công trình này cũng có giá trị tham khảo vô cùng quan trọng trong quá trình nghiên cứu của NCS.

1.2.1.2. Những kết quả nghiên cứu đạt được

Với hệ thống các công trình nghiên cứu mà NCS đã đề cập ở trên, có thể thấy, chiếm số lượng lớn là những công trình nghiên cứu về lĩnh vực TTBĐS, KDBĐS nói chung, hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là lĩnh vực cụ thể mới được quan tâm những năm gần đây, chỉ có một số bài báo đăng trên tạp chí chuyên ngành có đề cập trực tiếp và chưa có sách cũng như luận án tiến sĩ nghiên cứu về hoạt động này. Không chỉ ít về số lượng mà những công trình nghiên cứu đã có còn viết trên cơ sở quy định cũ của Luật KDBĐS 2006. Từ khi Luật KDBĐS 2014 ra đời đến nay số lượng các công trình nghiên cứu trực tiếp nội dung này cũng không nhiều. Bên cạnh đó, đa số sự quan tâm mới chỉ dừng lại ở các cuộc Hội thảo riêng lẻ, các Hội nghị về xúc tiến thương mại do Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức định kỳ hàng năm nhằm lắng nghe, chia sẻ và tìm cách tháo gỡ cho các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh, trong đó có KDBĐS dưới hình thức chuyển nhượng các DAĐT. Mặc dù vậy, với những công trình nghiên cứu đã có, NCS cũng thấy được nhiều nội dung liên quan có giá trị tham khảo, cụ thể như sau:

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu đã sử dụng một số phương pháp trong quá trình nghiên cứu như:

- Phương pháp thu thập, xử lý thông tin: Thông tin khoa học trong các công trình nghiên cứu được các tác giả thu thập, xử lý và chất lọc từ nhiều nguồn khác nhau, từ công trình nghiên cứu của các tác giả trong và ngoài nước, từ phỏng vấn chuyên gia... để tổng kết thực tiễn của hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

- Phương pháp tổng hợp, phân tích: để tổng hợp, phân tích, đánh giá pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật, trên cơ sở đó đưa ra các nhận xét, khuyến nghị trong công trình nghiên cứu.

Các phương pháp nghiên cứu này là kinh nghiệm có giá trị đối với NCS khi thực hiện đề tài luận án.

Thứ hai, về khái niệm chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

Để xây dựng khái niệm về “*chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản*” đòi hỏi cần tiếp cận nhiều khái niệm đơn lẻ như: “*dự án đầu tư*”, “*dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản*”, “*chuyển nhượng*”, “*chuyển nhượng dự án đầu tư*”. Đa phần các thuật ngữ này đã được phân tích làm rõ trong các công trình nghiên cứu, do đó có giá trị tham khảo cao đối với NCS.

Điều quan trọng đầu tiên cần xác định đó là DAĐT trong KDBĐS là một trong các loại DAĐT, quy định về “*chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản*” của Luật KDBĐS được xây dựng dựa trên cơ sở Luật Đầu tư cho phép việc chuyển nhượng dự án. Chính vì vậy, việc nghiên cứu pháp luật không thể tách rời pháp luật KDBĐS và pháp luật đầu tư. Bên cạnh đó, với tính chất của một trong các loại dự án, mang những đặc thù riêng nên ngoài những quy định cơ bản của pháp luật đầu tư thì pháp luật đất đai, pháp luật KDBĐS sẽ đặt ra thêm những quy định ràng buộc khác về điều kiện chuyển nhượng, về chủ thể đầu tư... đối với hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS để phù hợp với những đặc thù này, đảm bảo an toàn pháp lý cho TTBĐS.

Những nghiên cứu đã có về vấn đề này được viết trên cơ sở Luật KDBĐS 2006 và theo hai khuynh hướng:

Một là, Luật KDBĐS 2006 chỉ cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án, không được chuyển nhượng một phần dự án. Việc chuyển nhượng toàn bộ dự án là chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Hai là, Luật KDBĐS 2006 chỉ quy định về chuyển nhượng toàn bộ dự án, còn việc chuyển nhượng một phần dự án các chủ đầu tư sẽ thực hiện trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh và trở thành đồng chủ đầu tư của dự án. Pháp luật của nhiều quốc gia trên thế giới hiện cũng đang ghi nhận phương thức này.

Hiện nay, Luật KDBĐS 2014 hiện hành đã chính thức ghi nhận cả hai loại hình chuyển nhượng này. Chính vì vậy, cách thức tiếp cận khái niệm này cần có sự thay đổi. Sự thay đổi này chủ yếu liên quan đến hoạt động chuyển nhượng một phần dự án, vì vậy, các vấn đề pháp lý về chuyển nhượng toàn bộ dự án là nội dung mà NCS có thể kế thừa.

Thứ ba, về thực trạng pháp luật điều chỉnh, thực tiễn hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS và hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS

Về thực trạng pháp luật, các công trình nghiên cứu đã tiếp cận hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS với các mức độ khác nhau. Thực trạng pháp luật được khai thác theo từng quốc gia và hầu như không có sự giao lưu quốc tế. Ở Việt Nam, các nghiên cứu đã có được thực hiện trên những quy định của Luật KDBĐS 2006, ít có sự kết nối với pháp luật đầu tư và pháp luật đất đai. Bên cạnh đó, do quy định về vấn đề này của Luật KDBĐS 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành không nhiều nên các công trình nghiên cứu chưa cho thấy sự phân chia về nội dung nghiên cứu một cách chi tiết và cụ thể như điều kiện, thẩm quyền, trình tự thủ tục... Có thể nói thực trạng pháp luật phản ánh trong các công trình nghiên cứu đã có là khá sơ sài. Giá trị tham khảo đối với NCS đa phần thể hiện dưới góc độ nghiên cứu lịch sử quá trình hoàn thiện của pháp luật.

Về thực tiễn hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS: nội dung này được phản ánh tốt hơn trong các công trình nghiên cứu, đặc biệt là trong một số bài báo đã khai thác được những bất cập rất có giá trị. Đây là những nội dung mà NCS sẽ kế thừa trong nội dung triển khai của luận án. Tuy nhiên, có hai điểm hạn chế đối với NCS khi tiếp cận những vấn đề thực tiễn đã được các tác giả nêu ra: *Một là*, một số bất cập đã “không còn là bất cập” do viết theo luật cũ, đến Luật KDBĐS 2014 đã được bổ sung sửa đổi; *Hai là*, những bất cập được các tác giả nêu ra hiện đã giảm tính thời sự do khoảng cách về thời gian (công trình nghiên cứu trực tiếp và gần nhất là một bài báo viết tháng 02/2021 nhưng đánh giá trên cơ sở Luật Đầu tư 2014 đã hết hiệu lực).

Về hướng hoàn thiện pháp luật: do hướng hoàn thiện được đề xuất trên cơ sở nghiên cứu đánh giá thực tiễn của từng tác giả trong mỗi công trình, chính vì vậy, NCS cũng gặp những hạn chế như đã đề cập ở trên. Nhiều giải pháp đã được ghi nhận trong Luật KDBĐS 2014. Thêm vào đó, thực tiễn TTĐS vào thời điểm nghiên cứu của NCS đã có những vận động chuyển biến khác nên sự kế thừa từ các nghiên cứu cũ cũng có giới hạn. Tuy vậy, những kiến nghị mang tính định hướng hay nâng cao hiệu quả thực thi vẫn có giá trị tham khảo với NCS.

1.2.1.3. Những vấn đề chưa được nghiên cứu thấu đáo, đầy đủ hoặc còn bỏ ngỏ

Khách quan có thể khẳng định rằng, chưa có một công trình nghiên cứu nào thể hiện một cách toàn diện, tập trung và mang tính chuyên sâu về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS với nền tảng cơ sở lý luận là các học thuyết, các giả thuyết, đặt trong mối quan hệ tác động, chi phối bởi các điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội, lịch sử và hội nhập quốc tế trong thực tế thời gian qua. Cho đến nay, vẫn còn một số vấn đề còn bỏ ngỏ, chưa được nghiên cứu một cách thấu đáo, cụ thể:

Dưới khía cạnh lý luận: phạm vi, giới hạn của hoạt động KDBĐS là những hoạt động nào; đầu tư KDBĐS có thực chất là một loại hình đầu tư đặc biệt, có điều kiện, đòi hỏi khung pháp lý riêng để điều chỉnh không; chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS với bản chất, đặc điểm nào cho phép phân định với việc chuyển nhượng cổ phần, cổ phiếu mà giá trị của cổ phần, cổ phiếu đó là giá trị của BĐS trong DAĐT và khác với các hình thức chuyển nhượng dự án khác; ranh giới giữa chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS với hình thức góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện DAĐT mà hình thành pháp nhân mới; sự khác biệt giữa chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS với mua bán, sáp nhập doanh nghiệp đầu tư BĐS; cơ sở lý luận và thực tiễn của điều chỉnh pháp luật đối với chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS cũng như quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS chịu sự tác động bởi các yếu tố nào? Tiêu chí cho việc đánh giá một hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án trong đầu tư kinh doanh có hiệu quả trong đời sống kinh tế - xã hội?

Dưới khía cạnh pháp luật và thực tiễn thực thi: Nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS phải được đặt trong tổng thể hệ thống pháp luật có mối liên hệ trực tiếp, đan xen, tác động và chi phối tới chúng như: Luật KDBĐS, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, BLDS, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế... Làm rõ được mức độ chi phối, điều chỉnh của mỗi ngành luật cụ thể tới từng vấn đề liên quan trực tiếp đến chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS như: chủ thể, đối tượng, điều kiện, phạm vi của chuyển nhượng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng, các định chế tài chính có liên quan đến chuyển nhượng DAĐT; quy trình, thủ tục và trách nhiệm của hệ thống cơ quan công quyền trong việc thẩm định, cho phép, thanh tra, giám sát quá trình chuyển nhượng và xử lý khi có hành vi sai phạm.

Lồng ghép trong mỗi vấn đề cụ thể liên quan đến chuyển nhượng DAĐT là những số liệu, dẫn liệu, các vụ việc chuyển nhượng DAĐT trong thực tế được minh chứng với mong muốn nhận diện và tìm ra những yêu cầu và đòi hỏi từ góc độ quản lý nhà nước đối với TTĐS, từ nguyện vọng và mong muốn chính đáng của nhà đầu tư và hơn hết là vì mục tiêu phát triển chung của toàn xã hội. Trên cơ sở đó, nhận diện rõ nét và sâu sắc hơn những kết quả đã đạt được của hệ thống pháp luật và những khoảng trống, những vấn đề để ngỏ cần được tiếp tục bổ sung và hoàn chỉnh.

Ngoài ra, thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS từ Luật KDBĐS 2006 hầu như không được đi sâu phân tích. Khi Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực cho đến nay, mặc dù đã có công trình nghiên cứu về

thực trạng pháp luật chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nhưng để phân tích, đánh giá một cách tổng quát, toàn diện những quy định của pháp luật hiện hành với cấp độ luận án tiến sĩ thì chưa có công trình nghiên cứu nào. Hơn nữa, nhiều giải pháp, đề xuất được đưa ra trong những công trình nghiên cứu đã có đều mang tính định hướng chung. Điều này có thể xuất phát từ việc phạm vi các nghiên cứu chỉ giới hạn trong các bài viết trong Hội thảo, tạp chí chuyên ngành, chưa tạo được sự kết nối giữa lý luận pháp luật và thực tiễn thị trường.

1.2.2. Định hướng nghiên cứu của luận án

Luận án sẽ tiếp tục nghiên cứu để giải quyết những vấn đề mà các công trình nghiên cứu đã có còn bỏ ngỏ, chưa nghiên cứu thấu đáo như đã đề cập ở trên. Đối với những vấn đề còn tranh luận, luận án sẽ đưa ra phương án giải quyết phù hợp trong giai đoạn hiện nay. Cụ thể:

Thứ nhất, xây dựng hệ thống lý luận về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS và pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS. Từ các quan niệm, học thuật nhằm làm rõ tư cách chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng DAĐT; phạm vi, ranh giới giữa chuyển nhượng toàn bộ dự án và chuyển nhượng một phần DAĐT trong KDBĐS. Chủ đích của nội dung này là nhằm phân định một cách cụ thể, rõ ràng quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng. Đặc biệt, đối với chuyển nhượng một phần dự án, với tính chất, đặc điểm là không chấm dứt chủ đầu tư dự án và xác lập cho chủ đầu tư mới mà sau chuyển nhượng tồn tại song song hai chủ đầu tư cùng tiến hành trên tổng thể một dự án. Vậy, vấn đề đặt ra là, ranh giới quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư tổng thể dự án và của chủ đầu tư dự án thành phần được xác định trên cơ sở nào? Xét trong tổng thể của toàn bộ dự án có những vấn đề đặt ra buộc tất cả các chủ thể đầu tư phải cùng thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ chung mà không thể phân chia như: sự tuân thủ quy hoạch, kế hoạch chung của toàn bộ dự án với quy hoạch tổng thể, vấn đề môi trường và an sinh xã hội trong vùng của dự án... Vậy, vấn đề xác lập cơ chế phối hợp thế nào giữa chủ đầu tư sơ cấp và nhà đầu tư thứ cấp trong việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ chung bên cạnh quyền và nghĩa vụ riêng đã được xác lập cho mỗi chủ thể.

Thứ hai, luận án phân tích thực trạng pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS hiện hành trong tổng thể pháp luật mang tính chất liên ngành, đánh giá khách quan diễn biến của giao dịch chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS trên TTĐS thực tế thời gian qua nhằm nhận diện rõ sự khuyết thiếu và những khoảng trống của pháp luật đã và đang là điểm nghẽn, là những rào cản lớn đối với các chủ thể. Chỉ rõ những tác động và ảnh hưởng trái chiều của hệ thống pháp luật hiện hành nếu không được xây dựng và hoàn thiện sẽ là trở lực lớn

kìm hãm sự phát triển của TT BĐS và là nguyên nhân của phát sinh những tiêu cực, gây “méo mó” thị trường, ảnh hưởng xấu tới môi trường đầu tư kinh doanh, làm giảm hiệu quả quản lý nhà nước đối với TT BĐS du lịch nói chung và hoạt động KDBĐ nói riêng.

Thứ ba, với những vấn đề thực tế phát sinh theo chiều hướng trái chiều, tiêu cực, biểu hiện là các sai phạm của các chủ thể khi chuyển nhượng các DADT, kéo theo những hệ lụy của chúng đối với nền kinh tế, xã hội, luận án tập trung làm rõ tính tất yếu khách quan của việc tiếp tục hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐ trong tổng thể pháp luật chuyên ngành và pháp luật khác có liên quan trên cơ sở bám sát những quan điểm, chủ trương và chiến lược phát triển nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế mà Đảng và Nhà nước đã đề ra; đặc biệt chú trọng tới những quyết sách cụ thể và những xu hướng thay đổi mang tính trọng tâm và căn bản về cải cách nền kinh tế, về phát triển thị trường với những bước đi thận trọng nhưng sáng tạo và linh hoạt.

Thứ tư, luận án đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐ theo xu hướng mở, khoa học hướng tới một hệ thống pháp luật đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất, minh bạch phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội của đất nước, với thể chế kinh tế thị trường và thích ứng tốt với xu thế hội nhập.

1.3. Cơ sở lý thuyết của luận án

1.3.1. Lý thuyết vận dụng trong nghiên cứu đề tài luận án

Lý thuyết thị trường bất động sản:

Thị trường BĐS là nơi diễn ra các giao dịch về BĐS được thực hiện thông qua quan hệ hàng hoá - tiền tệ. Do đó, TT BĐS có quan hệ liên thông với thị trường tài chính tiền tệ, có quan hệ nhân quả với thị trường xây dựng và là thị trường đầu ra của thị trường xây dựng và là cầu của thị trường lao động². Lý thuyết về TT BĐS bao gồm các nội dung về cung, cầu và mối quan hệ cung cầu trong TT BĐS; giá cả trong TT BĐS. Trong đó: Cầu BĐS là khối lượng hàng hoá BĐS mà người tiêu dùng sẵn sàng và có khả năng thanh toán với một mức giá nhất định để nhận được khối lượng BĐS đó trên thị trường. Còn cung BĐS là toàn bộ hàng hoá BĐS được đưa ra TT BĐS tại một thời điểm nhất định, bao gồm: cung BĐS để sử dụng (sẵn sàng đưa vào để sử dụng khi có mức giá và các điều kiện khác được thoả mãn); và cung BĐS tiềm năng (sẽ hình thành trong tương lai) và BĐS đó phải có đủ điều

2. Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2017), Giáo trình thị trường bất động sản, Nxb Kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr. 1.

kiện nhất định và phụ thuộc vào loại TT BĐS³. Cung, cầu BĐS có mối quan hệ chặt chẽ với nhau, khi cung cầu cân bằng thì tại đó chúng ta có giá cả thị trường; giá cả đó sẽ tự điều tiết lượng cung và cầu đạt tới điểm cân bằng lý tưởng; khi cung nhỏ hơn cầu thì giá cả hàng hoá sẽ tăng lên và ngược lại. Đây là khung lý thuyết quan trọng để Nhà nước có những chính sách quản lý TT BĐS nói chung và hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS nói riêng một cách hiệu quả bởi TT BĐS khi vận hành theo cơ chế thị trường mà không có sự quản lý của Nhà nước thì “*bàn tay vô hình*” của thị trường sẽ dẫn đến những khiếm khuyết nhất định, như: hiện tượng “*thối giá*”, “*cầu ảo*” dẫn đến “*giá ảo*”...

Lý thuyết về nền kinh tế thị trường:

Theo C. Mác, kinh tế thị trường là một giai đoạn phát triển tất yếu của lịch sử mà bất cứ nền kinh tế nào cũng phải trải qua để đạt tới nấc thang cao hơn trên con đường phát triển. Trong nền kinh tế thị trường, các chủ thể kinh tế có sự độc lập, tự chủ, cạnh tranh tự do với nhau và giá cả được quyết định khách quan bởi thị trường thông qua quy luật cung cầu của thị trường. Để nền kinh tế thị trường hoạt động hiệu quả, cần đảm bảo sự vận hành đồng bộ, đầy đủ các thị trường đầu vào như thị trường đất đai, thị trường sức lao động, thị trường tài chính (thị trường tiền tệ, thị trường vốn, thị trường chứng khoán), thị trường hàng hoá và dịch vụ tiêu dùng, thị trường khoa học - công nghệ trên cơ sở được sự bảo đảm của pháp luật, như luật cạnh tranh, luật về các quyền sở hữu, luật chống độc quyền, luật chống bán phá giá... Đây là khung lý thuyết quan trọng, có giá trị để NCS nghiên cứu những vấn đề lý luận chung về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS trên TT BĐS và đặt ra yêu cầu của việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS cần xem xét, đánh giá phù hợp với các quy luật của nền kinh tế thị trường.

Lý thuyết về mối quan hệ giữa pháp luật và kinh tế:

Theo học thuyết mang tính khái quát cao của C.Mác, pháp luật là một trong các yếu tố của kiến trúc thượng tầng, sinh ra trên cơ sở của hạ tầng và bị quy định bởi cơ sở hạ tầng⁴. Trong mối liên hệ giữa pháp luật và kinh tế thì các tiền đề kinh tế không chỉ là nguyên nhân trực tiếp quyết định sự ra đời của pháp luật mà còn quyết định toàn bộ nội dung, tính chất và cơ chế để điều chỉnh pháp luật; còn pháp luật góp phần tạo ra hoàn cảnh và điều kiện thuận lợi cho sự phát triển kinh tế ở những góc độ khác nhau. Vận dụng lý thuyết về mối quan hệ giữa pháp luật và kinh

3. Nguyễn Minh Oanh (2016), *Bình luận Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành*, Nxb Lao động, Hà Nội, tr. 17.

4. Nguyễn Văn Giàu, Nguyễn Văn Phúc, Nguyễn Đình Cung (2016), *Thế chế pháp luật kinh tế một số quốc gia trên thế giới*, Ủy ban kinh tế của Quốc hội, tr. 24.

tế đòi hỏi việc đánh giá pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS không chỉ xem xét, đánh giá tính hợp pháp của quy định pháp luật mà còn đánh giá tính hiệu quả thực tiễn thực thi các quy định pháp luật đó.

Lý thuyết về pháp luật kinh tế:

Trước đây, pháp luật kinh tế quan niệm là một ngành luật độc lập với pháp luật dân sự và các ngành luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Hiện nay quan niệm đó về pháp luật kinh tế cũng đã có sự thay đổi. Cụ thể: pháp luật kinh tế có thể bao gồm: pháp luật doanh nghiệp, pháp luật hợp đồng trong kinh doanh, pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh, pháp luật về phá sản doanh nghiệp⁵; những vấn đề liên quan đến quản lý kinh tế công cộng (như quản lý thị trường, quản lý chất lượng, quản lý quy hoạch phát triển, chính sách hỗ trợ, chính sách giám sát, chính sách chống phá giá...), pháp luật về các lĩnh vực kinh tế (thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán...); pháp luật về các hợp đồng chuyên biệt (mua bán hàng hóa, gia công, trung gian, tiêu thụ, vận tải và hậu cần, thuê mua, quảng cáo...); pháp luật về cạnh tranh và kiểm soát độc quyền; pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng; pháp luật về kinh tế quốc tế, pháp luật trọng tài và những lĩnh vực pháp luật khác. Trên cơ sở khung lý thuyết về pháp luật kinh tế, luận án nghiên cứu lý luận pháp luật cũng như đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật Việt Nam và phù hợp với nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế.

1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

Luận án được triển khai với hàng loạt câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu sau đây.

Thứ nhất, về khía cạnh lý luận

* *Câu hỏi nghiên cứu 1*: Quan niệm như thế nào về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS? Đặc điểm của chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là gì?

- *Giả thuyết nghiên cứu*: Chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS được pháp luật KDBĐS thừa nhận là một trong những quyền của chủ đầu tư và cũng là một trong những hình thức KDBĐS. Về bản chất chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là việc chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ và các lợi ích hợp pháp của DAĐT trong hoạt động KDBĐS từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới. Tuy nhiên, một DAĐT được chuyển nhượng không chỉ đơn thuần là một loại

5. Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật kinh tế*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 24

tài sản mà là tập hợp của nhiều tài sản, trong đó có QSDĐ, công trình xây dựng khác. Đặc biệt, khi chủ đầu tư chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS trước hết sẽ chuyển giao quyền thực hiện dự án; do đó pháp luật đầu tư cũng như pháp luật KDBĐS không sử dụng thuật ngữ “*mua bán*” DAĐT mà thay vào đó là “*chuyển nhượng*” DAĐT. Tuy nhiên, khái niệm chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS thì chưa đưa ra trong các văn bản pháp luật đó?

Bên cạnh đó, khi tìm hiểu quy định về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS theo pháp luật một số quốc gia trên thế giới, NCS nhận thấy có nhiều quan điểm khác nhau về việc chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS, trong đó: có quốc gia cho rằng đây được hiểu là chuyển nhượng toàn bộ dự án nhưng cũng có quốc gia khẳng định theo quan điểm chỉ chuyển nhượng một phần dự án; hay cũng có quốc gia xác định chuyển nhượng vốn góp là một hình thức chuyển nhượng dự án. Vậy với pháp luật đầu tư cũng như pháp luật KDBĐS ở nước ta đã cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS sẽ được hiểu theo quan điểm như thế nào?

* *Câu hỏi nghiên cứu 2:* Việc cho phép các chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS dựa trên cơ sở lý luận và thực tiễn nào? Vai trò, ý nghĩa của hoạt động này?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Trong thực tiễn thực hiện các DAĐT trong hoạt động KDBĐS, tình trạng dự án “*treo*” khá là phổ biến với các nguyên nhân như: chủ đầu tư không có nhu cầu tiếp tục thực hiện được dự án hoặc gặp khó khăn, thiếu vốn, không đủ điều kiện thực hiện DAĐT... Nếu tình trạng này kéo dài vừa thiệt hại về tài sản cho chủ đầu tư và cũng làm mất đi rất nhiều cơ hội đầu tư của các chủ đầu tư khác; điều đó dẫn đến nhiều hệ quả xấu đến TTĐS, ảnh hưởng đến sự phát triển chung của nền kinh tế. Do đó, để giải quyết tình trạng trên cũng như đảm bảo cho TTĐS được vận động liên tục thì chủ đầu tư được quyền chuyển nhượng DAĐT là một trong những biện pháp tối ưu và phổ biến hiện nay.

Ở một khía cạnh khác, nếu tiếp cận “*Thuyết vật quyền*” để giải quyết những vấn đề thuộc về lý luận của luận án thì cho phép chuyển nhượng DAĐT còn thể hiện quyền tự quyết, tự chủ và linh hoạt trong hoạt động đầu tư của mình. Theo đó, họ có quyền quyết định chuyển nhượng dự án sẽ mang lại cho họ lợi nhuận cao hơn, thời gian ngắn hơn, chi phí cho quản lý và khai thác đối với dự án ít tốn kém hơn so với họ tiếp tục đầu tư dự án, đặc biệt đối với các doanh nghiệp mà nguồn vốn chủ yếu đi vay thì đây là một phương thức đầu tư kinh doanh an toàn và hiệu quả.

* *Câu hỏi nghiên cứu 3:* Pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS cần giải quyết những vấn đề gì?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS không chỉ chịu sự điều chỉnh của pháp luật KDBĐS mà đồng thời còn chịu sự điều chỉnh của một số ngành luật khác như pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, pháp luật xây dựng... bởi đối tượng chuyển nhượng có tính chất phức tạp, không phải là một loại tài sản mà là tập hợp của nhiều tài sản, trong đó có QSDD, công trình xây dựng. Hệ thống các quy định về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS sẽ tập trung giải quyết những vấn đề về chủ thể, nguyên tắc chuyển nhượng, điều kiện DAĐT được phép chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên, thẩm quyền, trình tự thủ tục thực hiện chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS và xử lý vi phạm phát sinh.

* *Câu hỏi nghiên cứu 4:* Các quốc gia trên thế giới đã tiếp cận và xây dựng các quy định pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS như thế nào và Việt Nam có thể học hỏi gì từ đó?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Các quốc gia trên thế giới cũng đã có sự tiếp cận về mặt pháp luật đối với vấn đề pháp lý về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS. NCS lựa chọn một số quốc gia có sự tương đồng về bối cảnh kinh tế - xã hội với Việt Nam để nghiên cứu. Xác định rằng quy định pháp luật của nước ngoài không phải luôn luôn tốt mà cũng có thể có những bất cập nhất định; hơn nữa, có quy định áp dụng ở quốc gia khác là tốt nhưng đưa vào Việt Nam lại không phù hợp. Vì vậy, việc nghiên cứu pháp luật nước ngoài giúp cho NCS có thể học hỏi và gợi mở cho Việt Nam trong quá trình hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế.

Thứ hai, về khía cạnh pháp luật thực định

* *Câu hỏi nghiên cứu 1:* Pháp luật hiện hành quy định như thế nào về các vấn đề pháp lý xoay quanh hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Các quy định pháp luật được ghi nhận và thể hiện trong những văn bản pháp luật nào? Chỉ thể hiện trong Luật KDBĐS 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành hay có thêm quy định ràng buộc nào trong các văn bản luật khác hay không?

* *Câu hỏi nghiên cứu 2:* Đánh giá, bình luận về những quy định của pháp luật hiện hành về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Các quy định pháp luật Việt Nam được xây dựng theo hướng mở rộng, tạo điều kiện tối đa cho hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS. Hiện nay, hoạt động pháp luật chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS ngoài chịu sự điều chỉnh trực tiếp bởi Luật KDBĐS thì

còn được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật chuyên ngành khác: như BLDS, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... nên vấn đề đặt ra là trong hệ thống các văn bản pháp luật trên đã ghi nhận đầy đủ và bao quát hết tất cả các vấn đề hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS hay chưa? Có vấn đề nào chưa được điều chỉnh hay có quy định nhưng quy định không thực sự hợp lý không? Và các quy định của pháp luật đã điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS trong các văn bản pháp luật trên có tồn tại sự mâu thuẫn, chồng chéo không? Việc áp dụng các quy định pháp luật có thể đạt hiệu quả không, nếu không thì nguyên nhân do đâu?

Thứ ba, về khía cạnh thực tiễn thực hiện pháp luật

* *Câu hỏi nghiên cứu 1:* Đánh giá tổng quan về giao dịch chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS trên thị trường hiện nay?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Trong KDBDS, chuyển nhượng DAĐT là một xu thế tất yếu. Thực tế chứng minh chủ đầu tư chuyển nhượng dự án đôi khi không phải là việc tháo chạy khỏi dự án do gặp sự khó khăn về vốn, không đủ điều kiện thực hiện dự án mà còn là một hình thức kinh doanh thu lợi nhuận. Như vậy, tại Việt Nam hiện nay, nhu cầu của các nhà đầu tư trên TT BĐS đối với việc chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS như thế nào? Số lượng giao dịch được các chủ đầu tư thực hiện thành công có nhiều không? Giao dịch này thường được thực hiện bởi nhà đầu tư dự án trong hay ngoài nước, ở phân khúc nào, ở khu vực địa lý nào và trong bối cảnh thị trường như thế nào? Hoạt động này có gây ra những ảnh hưởng xấu đến TT BĐS hay không?

* *Câu hỏi nghiên cứu 2:* Thực tiễn chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS đang cho thấy những vướng mắc gì?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Trong quá trình chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS, những vấn đề bất cập nảy sinh là không thể tránh khỏi. Những bất cập này xuất phát từ quy định pháp luật hay xuất phát từ thực tiễn thực thi mặc dù quy định luật phù hợp. Nếu quy định luật chưa phù hợp thì sự chưa phù hợp này là do mâu thuẫn giữa các quy định hay do nhà làm luật chưa nhìn nhận đúng về thị trường. Nếu bất cập xuất phát từ thực tiễn thì đến từ hoạt động nào, hoạt động đó do chủ thể nào thực hiện? Lòg ghép các vụ việc cụ thể để chứng minh cho nhận định của mình.

Thứ tư, về khía cạnh định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật

* *Câu hỏi nghiên cứu 1:* Với những bất cập, hạn chế của pháp luật hiện nay trong quy định về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS thì cần có phương hướng, biện pháp gì để khắc phục?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Với điều kiện pháp luật tại Việt Nam hiện nay, chưa có biện pháp giải quyết một cách đầy đủ và hợp lý nhất để khắc phục những hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành.

* *Câu hỏi nghiên cứu 2:* Những giải pháp để hoàn thiện quy định pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Trên cơ sở yêu cầu của việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt TTBDŞ cũng như thông qua việc đánh giá, bình luận thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS, đề tài đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật.

* *Câu hỏi nghiên cứu 3:* Với những quy định pháp luật đã phù hợp nhưng trên thực tế thực thi lại không có hiệu quả thì xuất phát từ lý do nào? Cần có giải pháp gì để nâng cao hiệu quả của việc thực thi pháp luật?

- *Giả thuyết nghiên cứu:* Đây là vấn đề liên quan đến ý thức của các chủ thể thực thi pháp luật. Chính vì là vấn đề mang tính chủ quan mà Nhà nước khó kiểm soát được chính vì vậy phải nâng cao nhận thức pháp lý và trách nhiệm của chủ thể thực thi. Chủ thể thực thi không chỉ là các chủ đầu tư DABDS mà còn có thể là những cá nhân đại diện cho cơ quan công quyền. Với mỗi chủ thể này cần có những giải pháp riêng để mở ra hàng lang pháp lý thông thoáng, an toàn cho thị trường.

Kết luận chương 1

1. Pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS là đề tài nhận được sự quan tâm nghiên cứu của nhiều tác giả trong và ngoài nước ở những cấp độ khác nhau. Các công trình đã phân tích, xây dựng được một số khái niệm trong lĩnh vực chuyển nhượng DAĐT: Khái niệm chuyển nhượng DAĐT, khái niệm DAĐT, khái niệm BDS, khái niệm TTBDŞ, các yếu tố chi phối, tạo lập và phát triển TTBDŞ...

2. Các công trình nghiên cứu cơ sở lý luận của việc chuyển nhượng DAĐT theo hướng bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các bên có liên quan cũng như các vấn đề lý luận chung về BDS, TTBDŞ ở Việt Nam.

3. Các công trình nghiên cứu cũng đề cập tới những vấn đề thực tiễn của hoạt động chuyển nhượng DADT, thực tiễn vận hành TT BĐS và những bất cập của pháp luật trong quá trình thực thi. Đồng thời các công trình đã đề xuất một số kiến nghị trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về BĐS nói chung, pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS nói riêng.

4. Trên cơ sở nghiên cứu, đánh giá các công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án, cũng như tiếp thu, kế thừa những tư tưởng khoa học, những kết quả nghiên cứu của các công trình trước đó, luận án có nhiệm vụ tiếp tục nghiên cứu, lý giải một cách sâu sắc hơn, toàn diện hơn cả về lý luận và thực tiễn pháp luật về chuyển nhượng DADT ở các chương tiếp theo; những vấn đề mà các tác giả chưa nghiên cứu, tiếp cận hoặc nghiên cứu, tiếp cận chưa đầy đủ.

Chương 2

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CHUYÊN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHUYÊN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. Lý luận về dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

2.1.1. Khái niệm, đặc điểm của dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

** Khái niệm của dự án đầu tư*

Đầu tư là hoạt động bỏ vốn hiện tại để thu được lợi nhuận trong tương lai. Tuy nhiên, để đầu tư đạt được mục tiêu đề ra, góp phần thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế, đồng thời mang lại lợi ích cho nhà đầu tư thì khâu quan trọng đầu tiên là phải lập DADT trên cơ sở khoa học và phù hợp với thực tiễn⁶. Trong đó, các DADT phát triển có vai trò quan trọng đối với sự phát triển của một quốc gia, là một lĩnh vực hoạt động nhằm tạo ra và duy trì sự hoạt động của các cơ sở vật chất kỹ thuật của nền kinh tế⁷.

Dự án đầu tư có thể được xem xét dưới nhiều góc độ:

- Về mặt hình thức: DADT là một tập hồ sơ tài liệu trình bày một cách chi tiết và có hệ thống các hoạt động và chi phí theo một kế hoạch nhằm đạt được những kết quả và thực hiện được những mục tiêu nhất định trong tương lai⁸. Như vậy, DADT khi xem xét dưới góc độ hình thức là sự biểu hiện của các ý tưởng, kế hoạch và chi phí cho quá trình thực hiện DADT của nhà đầu tư.

- Về mặt nội dung: DADT là tổng thể các hoạt động và chi phí cần thiết, được bố trí theo một kế hoạch chặt chẽ với lịch thời gian và địa điểm xác định để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm thực hiện những mục tiêu nhất định trong tương lai⁹.

- Dưới góc độ quản lý: DADT là một công cụ quản lý việc sử dụng vốn, vật tư, lao động để tạo ra các kết quả tài chính, kinh tế, xã hội trong một thời gian dài.

6. Nguyễn Kim Anh - Nguyễn Đức Trung (Đồng chủ biên) (2012), *Thẩm định dự án đầu tư: Quy trình thực hiện và tình huống thực hành*, (Sách chuyên khảo), Nxb Dân trí, Hà Nội, 13-14.

7. Nguyễn Bạch Nguyệt (2012), *Giáo trình lập dự án đầu tư*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr. 11.

8. Từ Quang Phương, Phạm Văn Hùng (đồng chủ biên) (2013), *Giáo trình Kinh tế đầu tư*, Trường Đại học Kinh tế quốc dân, Nxb Đại học kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr. 466.

9. Trình Quốc Thắng (2007), *Quản lý dự án đầu tư xây dựng*, Nxb Xây dựng, Hà Nội, tr. 24.

Thông qua việc xây dựng và thực hiện DADT, nhà đầu tư sẽ phân công, bố trí được nguồn vốn, vật tư và lực lượng lao động để đạt được mục đích đề ra.

- Dưới góc độ kế hoạch hóa: DADT là một công vụ thực hiện kế hoạch chi tiết của một công cuộc đầu tư sản xuất kinh doanh, phát triển kinh tế, xã hội, là tiền đề để ra các quyết định đầu tư và tài trợ vốn¹⁰

Như vậy, mặc dù DADT được nhìn nhận dưới các góc độ khác nhau nhưng đều cho thấy DADT là hoạt động của nhà đầu tư sử dụng vốn để hiện thực hoá các mục tiêu lợi nhuận nhất định trong tương lai theo một kế hoạch, lịch trình cụ thể trong một thời gian dài với hình thức xác định.

- Dưới góc độ pháp luật: Khái niệm DADT bắt đầu được ghi nhận và đưa ra tại Nghị định số 52/1999/NĐ-CP về quy chế quản lý đầu tư và xây dựng cơ bản, theo đó: “*Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất có liên quan tới việc bỏ vốn để tạo vốn, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm đạt được sự tăng trưởng về số lượng hoặc duy trì, cải tiến, nâng cao chất lượng của sản phẩm hoặc dịch vụ trong khoảng thời gian nhất định*”. Sau khi Luật Đầu tư 2005 được ban hành và đến Luật Đầu tư 2014 (khoản 2 Điều 3) và Luật Đầu tư 2020 hiện hành (khoản 4 Điều 3), định nghĩa về DADT đã được ghi nhận và thống nhất như sau: “*Dự án đầu tư 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 định*”. DADT có đối tượng là mọi ngành nghề kinh doanh, trong đó có BĐS (trừ những ngành nghề bị cấm kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Đầu tư 2020). Với cách thức định nghĩa trên, DADT được tiếp cận theo nghĩa hẹp đưa ra các tiêu chí để xác định một DADT, bao gồm: thời gian thực hiện dự án; hoạt động của dự án và không gian thực hiện (địa bàn thực hiện) dự án. Tuy nhiên, với cách tiếp cận này DADT mới chỉ dừng lại trong “*ý tưởng*” của nhà đầu tư và DADT chỉ mang tính đề xuất, dự kiến trên bản kế hoạch do nhà đầu tư đề ra.

Trên cơ sở việc nhìn nhận, xem xét và đánh giá dưới các góc độ khác nhau, theo quan điểm của NCS khi đưa ra khái niệm DADT phải được hiểu theo nghĩa rộng, như sau: *DADT là tập hợp các hoạt động đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư theo một kế hoạch cụ thể trong một khoảng thời gian xác định và trên một địa bàn cụ thể nhằm đạt được những mục tiêu lợi nhuận trong tương lai.*

** Khái niệm kinh doanh bất động sản*

Dưới sự ảnh hưởng của pháp luật La Mã, hiện nay, ở hầu hết các quốc gia đều phân chia tài sản thành hai loại: động sản và BĐS. Theo Từ điển BĐS¹¹ của Jae

10. Nguyễn Bạch Nguyệt (2012), *Giáo trình lập dự án đầu tư*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr. 13.

K.Shim thì BĐS được hiểu là bất cứ cái gì gắn vĩnh viễn với đất như các công trình xây dựng, tường, rào, cây, cũng như quyền sở hữu và sử dụng chúng; được phân biệt với các tài sản là động sản (nguyên văn: Real estate: Also called real property. Anything permanently affixed to the land, such as buildings, walls, fences, and shrubs, as well as the rights to own and use them. It is distinguished from moveable personal property). Trong pháp luật của Pháp, Liên bang Nga, Nhật Bản, Cộng hòa Liên bang Đức, Thái Lan đều xác định: Một tài sản được coi là BĐS khi tài sản đó phải là đất đai hoặc gắn liền với đất đai (Điều 517, 518 BLDS Cộng hòa Pháp, Điều 130 Luật Dân sự Cộng hòa Liên bang Nga, Điều 86 Luật Dân sự Nhật Bản, Điều 94, 96 Luật Dân sự Cộng hòa Liên bang Đức, Điều 100 Luật Dân sự Thái Lan...¹². Còn theo quy định của pháp luật dân sự của Việt Nam, cụ thể tại khoản 1 Điều 107 BLDS Việt Nam năm 2015 quy định: “*Bất động sản bao gồm: Đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; tài sản khác theo quy định của pháp luật*”.

Tuy còn có sự khác nhau trong khái niệm cụ thể về BĐS, nhưng có một điểm tương đối thống nhất trong khái niệm BĐS đó là những tài sản gắn liền với đất đai và không di dời được. So với những tài sản khác, BĐS mang những đặc điểm riêng như: tính bất động, tính khan hiếm, tính dị biệt (về vị thế, về chất đất), tính lâu bền. Các BĐS có đời sống kinh tế lâu dài và chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau, giá trị của BĐS cũng được xác định trên cơ sở giá trị của nhiều thành phần cấu tạo nên. Với tính chất của một loại hàng hóa BĐS mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội và chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật trong quá trình Nhà nước tiến hành hoạt động quản lý¹³

Bất động sản là đối tượng trong hoạt động kinh doanh trên thị trường nhằm mục đích lợi nhuận của các nhà đầu tư. Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS 2014, KDBĐS được hiểu như sau: “*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*”. Như vậy, hoạt động KDBĐS có thể được hiểu bao gồm hai nhóm hoạt động: (i), Các nhà đầu tư bỏ vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua BĐS (nhà, công trình xây dựng và QSDĐ); (ii) Kinh

11. Jae K.Shim, Joel G. Siegel, Stephen W. Hartman (2006), *Dictionary of Real Estate*, Publishing company John Wiley & Sons, Inc, tr.231.

12. Lê Quốc Hội (2015), *Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản và bất ổn kinh tế vĩ mô ở Việt Nam*, Nxb Khoa học xã hội, Hà Nội, tr. 24-25.

13. Lê Quốc Hội (2015), tldd, tr. 28.

doanh dịch vụ BĐS với tư cách là các hoạt động hỗ trợ KDBĐS và TTĐS, bao gồm các dịch vụ môi giới BĐS; dịch vụ sàn giao dịch BĐS; dịch vụ tư vấn BĐS hoặc quản lý BĐS. Khi thực hiện các hoạt động này, Luật KDBĐS 2014 đặt ra các điều kiện đối với các chủ thể KDBĐS và hàng hóa BĐS được đưa vào kinh doanh bởi hoạt động KDBĐS khi triển khai phải được thực hiện trên quy mô lớn, yêu cầu về vốn lớn.

** Khái niệm, đặc điểm của dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản*

Đầu tư BĐS là một lĩnh vực đầu tư trong hoạt động đầu tư nói chung, có tính đặc thù và là hoạt động đầu tư có điều kiện theo quy định của Nhà nước; là việc nhà đầu tư bỏ vốn để tạo dựng tài sản là BĐS, mua, bán, khai thác và cho thuê, tiến hành hoạt động đầu tư BĐS nhằm mục đích sinh lời và đáp ứng lợi ích xã hội. Đây là một hiện tượng kinh tế khách quan trong nền kinh tế hàng hoá, kinh tế hàng hoá phát triển, đầu tư được mở rộng cả về phạm vi, quy mô và hình thức. Một nền kinh tế hàng hoá không thể tồn tại nếu không có hoạt động sản xuất hàng hoá, nhưng với hàng hoá khác, hàng hoá BĐS cung cấp tính hữu ích và tiện nghi cho người sử dụng, làm nền tảng cho các hoạt động khác, tạo ra lợi nhuận cho nhà đầu tư và những người hỗ trợ cho hoạt động KDBĐS. Vai trò của đầu tư BĐS được thể hiện ở hai khía cạnh: ở phương diện vi mô nó thoả mãn nhu cầu của người sử dụng, còn ở phương diện vĩ mô, các DĐT BĐS phải nằm trong chương trình phát triển kinh tế - xã hội chung của toàn quốc và của từng địa phương, gắn liền với công trình phát triển quốc gia. Vì vậy các DĐT BĐS một mặt vì lợi nhuận của nhà đầu tư, mặt khác để đạt lợi nhuận của nhà đầu tư phải trên cơ sở nhu cầu của xã hội. DĐT trong KDBĐS có đối tượng kinh doanh là những BĐS được phép đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Dựa theo khái niệm quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS 2014 và khoản 8 Điều 3 Luật Đầu tư 2020, có thể đưa ra định nghĩa về DĐT trong hoạt động KDBĐS như sau: *DĐT trong hoạt động KDBĐS là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo các BĐS như nhà, công trình xây dựng, tạo lập quỹ đất có hạ tầng nhằm mục đích kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận trong một thời hạn đầu tư nhất định.*

Một DĐT trong hoạt động KDBĐS luôn phải tập trung vào các nội dung quan trọng như: Phương tiện đầu tư (vốn bằng tiền, các loại tài sản, bí quyết kinh doanh, công nghệ, dịch vụ); Thời gian đầu tư (tính từ khi bắt đầu dự án đến khi kết thúc hoạt động dự án. Đầu tư là hoạt động được thực hiện trong thời gian đầu của chu kỳ dự án. Những hoạt động ngắn hạn trong một năm không gọi là đầu tư. Thời gian đầu tư còn gọi là đời sống kinh tế của dự án) và lợi ích mang lại từ đầu tư gồm

lợi ích về tài chính (thể hiện thông qua thu nhập và lợi nhuận) và lợi ích về kinh tế - xã hội (thể hiện qua đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng, khu vực quốc gia).

Dự án đầu tư trong hoạt động KDBĐS có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, DAĐT trong hoạt động KDBĐS được thực hiện gắn liền với QSDD.

Để triển khai DAĐT trong hoạt động KDBĐS, nhà đầu tư phải tiếp cận được QSDD và nhà đầu tư có thể tiếp cận thông qua các hình thức như được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển QSDD từ người sử dụng đất. Do đó, khi thực hiện dự án này, nhà đầu tư không chỉ xem xét các điều kiện trong pháp luật đầu tư, pháp luật KDBĐS mà còn phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Thứ hai, DAĐT trong hoạt động KDBĐS đòi hỏi vốn đầu tư lớn.

Do đặc điểm của BĐS là có giá trị lớn, tính thanh khoản thấp, chi phí quản lý và chi phí mua bán giao dịch cao, vì vậy nhà đầu tư cần phải phân bổ chu chuyển, bảo toàn vốn để thu được lợi nhuận cao. BĐS do hai yếu tố chủ yếu cấu thành là đất đai và công trình xây dựng. Giá trị của đất đai đã lớn, lại cộng thêm chi phí đầu tư xây dựng cao làm cho giá trị của BĐS càng lớn hơn. Đây là nguyên nhân là do đầu tư vào KDBĐS cần có lượng vốn lớn và để đảm bảo an toàn trong giao dịch. Như vậy, BĐS là một lĩnh vực đầu tư đòi hỏi phải có nguồn vốn trung, dài hạn lớn và một kế hoạch tài chính ổn định. Để đảm bảo nguồn vốn triển khai dự án, các doanh nghiệp ngoài vốn tự có, phần nhiều là phải huy động từ các nguồn khác nhau như vốn vay ngân hàng, vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết...

Thứ ba, thời gian thực hiện DAĐT trong hoạt động KDBĐS dài nhưng thời gian bắt đầu và kết thúc rõ ràng.

Thời gian từ khi bắt đầu dự án đến kết thúc của một dự án đầu tư và đạt thành quả phát huy tác dụng thường đòi hỏi nhiều năm. Trong thời gian đầu tư đó có nhiều biến động, vì vậy nhà đầu tư phải có những dự đoán các biến động có thể xảy ra.

Thứ tư, tài sản hình thành sau đầu tư là BĐS có giá trị sử dụng lâu dài, đòi hỏi sống kinh tế của dự án thường dài.

Bất động sản là một loại tài sản có giá trị cao do giá trị của đất đai cao, chi phí đầu tư xây dựng lớn, khả năng sinh lợi cao đồng thời có thể tạo vốn mới. Để đạt được điều này, đầu tư KDBĐS lại cần có vốn lớn và vốn đầu tư dài hạn. Chính vì

thể mà quá trình khai thác các DABĐT BĐS thường kéo dài nhiều năm, đồng thời do đặc điểm này nên hoạt động KDBĐS luôn cần đến sự tham gia của ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Cũng vì thế mà trong đầu tư cần phải chú ý chất lượng của các công trình: Từ khâu lựa chọn nguyên vật liệu, cân đối khoản mục thi công công trình...

Thứ năm, DABĐT trong hoạt động KDBĐS phải phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất và mang tính khu vực.

Như đã phân tích, DABĐT trong hoạt động KDBĐS được thực hiện gắn với QSDĐ. Do đó, DABĐT trong hoạt động KDBĐS được thực hiện phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể khi nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hay chuyển mục đích sử dụng đất đều phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. Điều đó, đảm bảo tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất cũng như đảm bảo việc sử dụng đất được hiệu quả.

Hơn nữa, mọi hoạt động kinh doanh phải gắn liền với vị trí của BĐS, mỗi một vị trí của BĐS khác nhau, sẽ mang lại thu nhập cho chủ sở hữu và nhà kinh doanh khác nhau. Theo thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài, từ năm 2000-2013, tổng số dự án ở Thành phố Hồ Chí Minh là 333, Hà Nội là 242, Đà Nẵng là 217, Hải Phòng là 124, còn 369 dự án rải rác ở các địa phương khác¹⁴. Ngoài phân bố về số lượng thì hoạt động kinh doanh ở những địa bàn, khu vực khác nhau cũng khác nhau, không thể áp đặt mô hình kinh doanh của nơi này cho nơi khác do môi trường xung quanh BĐS đem lại. Chẳng hạn, tại tỉnh Bình Dương - “thủ phủ” công nghiệp cả nước và kết hợp với vị trí liền kề Thành phố Hồ Chí Minh, thông qua nhiều tuyến đường huyết mạch nối thẳng đến trung tâm đầu tàu kinh tế của cả nước đã dẫn đến xu hướng đầu tư BĐS khu công nghiệp cũng như nhà ở thương mại, nhà liền thổ tăng cao. Trong khi, Quảng Ninh, Phú Quốc, Bình Thuận, Đà Nẵng, Nha Trang... đang là các địa phương có sự phát triển nhanh chóng các DABĐS du lịch với các sản phẩm phong phú như condotel (căn hộ du lịch), villa, biệt thự nghỉ dưỡng, shophouse... Do vậy các hoạt động đầu tư BĐS phải nắm vững đặc điểm tự nhiên, kinh tế, môi trường ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư cũng như các tác dụng sau này với hoạt động đầu tư.

Thứ sáu, DABĐT trong hoạt động KDBĐS phụ thuộc xu hướng, thị hiếu của bộ phận dân cư.

Dự án đầu tư trong hoạt động KDBĐS chứa đựng nhiều yếu tố kinh tế - xã hội đan xen, theo đó nó không chỉ phụ thuộc vào chính sách quản lý đầu tư của Nhà nước mà còn phụ thuộc nhiều vào yếu tố xã hội, tâm lý, tập quán của người dân.

14. Lê Quốc Hội (2015), *Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản và bất ổn kinh tế vĩ mô ở Việt Nam*, Nxb Khoa học xã hội, Hà Nội, tr. 78

Thứ bảy, DAĐT trong hoạt động KDBĐS quá trình khai thác, vận hành phức tạp.

Dự án đầu tư trong hoạt động KDBĐS là hình thức đầu tư xây dựng đặc biệt, khác với các loại đầu tư thông thường nên khai thác vận hành dự án cũng có những đặc điểm riêng như: phải lưu ý đến tính dị biệt của mỗi dự án để làm tăng khả năng sinh lời, lưu ý đến sự phản ứng chậm của cung so với cầu do cần thời gian tạo lập và làm các thủ tục cần thiết. Hơn nữa, BĐS thường có giá trị lớn, bao gồm nhiều chủng loại với các công năng, khả năng khai thác khác nhau nên việc quản lý khá phức tạp, do đó đòi hỏi người quản lý phải có năng lực cao. Việc quản lý rất đa dạng, gồm các khâu như: Quản lý về mặt môi trường thu gom rác thải, cung cấp điện, nước cho các khu hộ và các khu dịch vụ, công cộng; tổ chức trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác cho khu chung cư với doanh thu chỉ mang tính chất phục vụ; quản lý về mặt hành chính, an toàn vệ sinh đảm bảo cho khu nhà hoạt động trong môi trường sống lành mạnh về an ninh, sinh hoạt thẩm mỹ; quản lý tái đầu tư máy móc thiết bị khu chung cư thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư, quản lý duy tu bảo dưỡng công trình chung cư thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư; thu tiền điện, nước, vệ sinh, gửi xe, điện thoại, truyền hình và các dịch vụ công cộng khác từ các hộ để đảm bảo việc vận hành bình thường của tòa nhà và chi trả các chi phí cho việc duy tu, bảo trì công trình.

Thứ tám, việc chào bán sản phẩm của DAĐT trong hoạt động KDBĐS chịu những hạn chế nhất định.

Do hàng hoá BĐS không được bán trên thị trường như các loại hàng hoá khác nên người mua và người bán BĐS thường không có cơ hội và đủ lượng thông tin để lựa chọn được thị trường phù hợp với BĐS cần giao dịch. Đó cũng là lý do mà pháp luật KDBĐS đặc biệt quan tâm trong việc xây dựng các quy định về tính công khai, minh bạch.

2.1.2. Phân loại dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Khi phân loại DAĐT trong hoạt động KDBĐS, mỗi một tiêu chí sẽ có cách thức phân loại khác nhau. Trong phạm vi nghiên cứu, NCS phân loại DAĐT dựa trên một số tiêu chí cơ bản như sau:

- Theo nguồn vốn: DAĐT trong hoạt động KDBĐS bằng vốn trong nước (vốn cấp phát, tín dụng, các hình thức huy động khác) và DAĐT trong hoạt động KDBĐS bằng nguồn vốn nước ngoài (nguồn viện trợ nước ngoài ODA và nguồn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI).

- Theo tính chất quản lý của quan hệ đầu tư: DAĐT trong hoạt động KDBĐS trực tiếp; DAĐT trong hoạt động KDBĐS gián tiếp.

- Theo tiêu chí lãnh thổ đầu tư: DAĐT trong hoạt động KDBĐS trong nước và DAĐT trong hoạt động KDBĐS ra nước ngoài.

- Theo tiêu chí thủ tục đầu tư: DAĐT trong hoạt động KDBĐS không phải làm thủ tục đăng ký đầu tư; DAĐT trong hoạt động KDBĐS phải làm thủ tục đăng ký đầu tư; DAĐT trong hoạt động KDBĐS phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; DAĐT trong hoạt động KDBĐS không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Theo tiêu chí ưu đãi đầu tư: DAĐT trong hoạt động KDBĐS có ưu đãi đầu tư và DAĐT trong hoạt động KDBĐS không có ưu đãi đầu tư. Đối với DAĐT trong hoạt động KDBĐS sẽ được ưu đãi đầu tư theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Theo tiêu chí sản phẩm BĐS: DAĐT phát triển nhà ở, khu đô thị, văn phòng thương mại, du lịch, hạ tầng khu công nghiệp....

Việc tìm hiểu, phân loại DAĐT trong hoạt động KDBĐS theo các tiêu chí như trên giúp chúng ta hiểu rõ hơn bản chất cũng như các quy chế pháp lý dành cho từng loại dự án cụ thể. Đồng thời, sẽ giúp cho các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư có những chính sách, quy định cụ thể về quá trình vận hành một DAĐT trong hoạt động KDBĐS cũng như các giải pháp thích hợp để thu hút các nhà đầu tư vào đầu tư kinh doanh nhằm thúc đẩy hơn nữa sự phát triển kinh tế, xã hội theo hướng bền vững, ổn định, có chiều sâu.

2.1.3. Vai trò của dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Dự án đầu tư trong hoạt động KDBĐS đóng vai trò quan trọng đối với nhiều chủ thể liên quan:

- Đối với chủ đầu tư: DAĐT trong hoạt động KDBĐS được soạn thảo theo một quy trình chặt chẽ trên cơ sở nghiên cứu đầy đủ về các mặt tài chính, thị trường, kỹ thuật, tổ chức quản lý. Do đó, chủ đầu tư sẽ yên tâm hơn trong việc bỏ vốn ra để thực hiện dự án vì có khả năng mang lại lợi nhuận và ít rủi ro. Mặt khác, vốn đầu tư của một DAĐT trong hoạt động KDBĐS thường rất lớn, chính vì vậy ngoài phần vốn tự có các nhà đầu tư còn cần đến phần vốn vay ngân hàng. DAĐT trong hoạt động KDBĐS là một phương tiện rất quan trọng giúp chủ đầu tư thuyết phục ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng xem xét tài trợ cho vay vốn. DAĐT trong hoạt động KDBĐS cũng là cơ sở để chủ đầu tư xây dựng kế hoạch đầu tư, theo dõi, đôn đốc và kiểm tra quá trình thực hiện đầu tư. Ngoài ra, dự án còn là căn cứ để

đánh giá và điều chỉnh kịp thời những tồn đọng vướng mắc trong quá trình thực hiện đầu tư, khai thác công trình.

- Đối với Nhà nước: DAĐT trong hoạt động KDBĐS là cơ sở để cơ quan quản lý nhà nước xem xét, phê duyệt cấp giấy phép đầu tư. Dự án sẽ được phê duyệt, cấp giấy phép đầu tư khi mục tiêu của dự án phù hợp với đường lối, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, khi hoạt động của dự án không gây ảnh hưởng đến môi trường và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội. Dự án được phê duyệt thì các bên liên quan đến dự án phải tuân theo nội dung, yêu cầu của dự án. Nếu nảy sinh mâu thuẫn, tranh chấp giữa các bên liên quan thì dự án là một trong những cơ sở pháp lý để giải quyết. Ngoài ra, thông qua DAĐT trong hoạt động KDBĐS góp phần thúc đẩy đổi mới chính sách đất đai, đổi mới quản lý BĐS của Nhà nước.

- Đối với nhà tài trợ, khi tiếp nhận dự án trong hoạt động KDBĐS xin tài trợ vốn của chủ đầu tư thì họ sẽ xem xét các nội dung cụ thể của dự án đặc biệt về mặt kinh tế tài chính, để đi đến quyết định có đầu tư hay không. Dự án chỉ được đầu tư vốn nếu có tính khả thi theo quan điểm của nhà tài trợ. Ngược lại, khi chấp nhận đầu tư thì dự án là cơ sở để các tổ chức này lập kế hoạch cấp vốn hoặc cho vay theo mức độ hoàn thành kế hoạch đầu tư đồng thời lập kế hoạch thu hồi vốn.

Ngoài ra, khi phát triển được các DAĐT trong hoạt động KDBĐS sẽ góp phần thúc đẩy sản xuất, phân bổ sản xuất kinh doanh theo quy hoạch và theo định hướng phát triển kinh tế của mỗi địa phương và mỗi quốc gia; góp phần mở rộng các thị trường khác như thị trường lao động, thị trường vật liệu xây dựng... bởi DAĐT trong hoạt động KDBĐS có liên quan đến nhiều ngành, nhiều lĩnh vực như: xây dựng, ngân hàng, môi trường...

Bên cạnh đó, để đảm bảo tính khả thi DAĐT trong hoạt động KDBĐS thường phải đáp ứng các yêu cầu như:

+ Tính khoa học - thể hiện trong quá trình soạn thảo DAĐT trong hoạt động KDBĐS cần có sự tư vấn của các cơ quan chuyên môn, nghiên cứu kỹ lưỡng, tính toán thận trọng, chính xác từng nội dung của dự án đặc biệt là nội dung về tài chính, nội dung về công nghệ kỹ thuật;

+ Tính thực tiễn - các nội dung của DAĐT trong hoạt động KDBĐS phải được nghiên cứu, xác định trên cơ sở xem xét, phân tích, đánh giá đúng mức các điều kiện và hoàn cảnh cụ thể liên quan trực tiếp và gián tiếp đến hoạt động đầu tư;

+ Tính pháp lý - DAĐT trong hoạt động KDBĐS cần có cơ sở pháp lý vững chắc tức là phù hợp với chính sách và luật pháp của Nhà nước. Muốn vậy phải

nghiên cứu kỹ chủ trương, chính sách của Nhà nước, các văn bản pháp quy liên quan đến hoạt động đầu tư;

+ Tính đồng nhất - các DABĐT trong hoạt động KDBĐS phải tuân thủ các quy định chung của các cơ quan chức năng về hoạt động đầu tư, kể cả các quy định về thủ tục đầu tư¹⁵.

2.2. Lý luận về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

2.2.1. Sự cần thiết khách quan của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Thực tiễn chuyển nhượng DABĐT BĐS diễn ra sôi động trong thời gian qua đã cho thấy sự cần thiết khách quan của hoạt động này và Nhà nước cần tạo những điều kiện để hoạt động chuyển nhượng có thể được diễn ra một cách thuận lợi, qua đó mang lại ảnh hưởng tích cực cho các bên có liên quan cũng như cho sự phát triển của TTBĐS.

Sự cần thiết của hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong KDBĐS có thể tiếp cận dưới những góc độ sau:

Thứ nhất, hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS giúp tháo gỡ khó khăn cho chủ đầu tư KDBĐS.

Dự án đầu tư trong hoạt động KDBĐS thường được thực hiện trong thời gian dài, đòi hỏi nguồn vốn lớn do vậy trong quá trình thực hiện dự án chủ đầu tư có thể gặp phải nhiều biến động dẫn tới những khó khăn trong việc thực hiện, hoàn thành dự án hoặc không đủ điều kiện hoặc không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án. Tình trạng đó, buộc chủ đầu tư phải tính đến phương án chuyển nhượng dự án; qua đó sẽ giúp họ có thêm nguồn lực tài chính để giải quyết khó khăn hoặc để tiếp tục tập trung thực hiện các dự án trọng điểm khác.

Ở Việt Nam, TTBĐS vừa trải qua một thời gian nguội lạnh khá dài dưới sự kết hợp ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế thế giới và chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước. Các ngân hàng vốn dĩ đã rất thận trọng trong việc cho vay các DABĐS mới được thành lập vì đây một lĩnh vực có tính rủi ro cao; Nếu nhà đầu tư không vay được thì đành phải chấp nhận ôm những dự án dở dang đợi đến khi nguồn vốn vay được khơi thông trở lại bởi thực tế họ chỉ trông chờ từ khoản

15. Đỗ Đình Đức - Bùi Mạnh Hùng (2012), *Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình*, Nxb Xây dựng, Hà Nội, tr. 18.

vay từ các ngân hàng để thực hiện dự án¹⁶. Trong bối cảnh đó, quyết định siết chặt tín dụng cho vay của Ngân hàng Nhà nước nhằm chống lạm phát cao ngay lập tức ảnh hưởng tới TT BĐS vì 1/3 lượng vốn đầu tư, KDB BĐS phải vay từ ngân hàng. Bà Đỗ Thị Loan, Tổng thư ký Hiệp hội BĐS Thành phố Hồ Chí Minh nêu lên nguy cơ việc siết chặt TT BĐS sẽ tạo ra thời cơ vàng cho các nhà đầu tư nước ngoài khi doanh nghiệp trong nước không đủ tiềm lực sẽ chuyển nhượng dự án: “*Gần đây, có rất nhiều tập đoàn BĐS từ Mỹ, Hàn Quốc, Trung Quốc... sang tìm hiểu môi trường đầu tư tại Việt Nam. Đặc biệt như Trung Quốc còn khuyến khích doanh nghiệp đầu tư tại nước ngoài, đằng sau có sự yểm trợ mạnh mẽ của chính phủ*”¹⁷. Có thể thấy chính sự khó khăn của thị trường, sự khó khăn trong vay vốn, trong triển khai dự án của các doanh nghiệp KDB BĐS đã đặt họ vào sự lựa chọn phải chuyển nhượng dự án. Khoảng đầu năm 2014 khi thị trường bắt đầu có những dấu hiệu khởi sắc thì đó cũng là thời điểm các giao dịch chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDB BĐS gia tăng về số lượng, những thương vụ lớn có thể kể tới như tập đoàn Novaland công bố đã mua lại và hợp tác đầu tư 3 dự án trong tháng 2/2014 với tổng vốn hơn 3.000 tỷ đồng hay Công ty Tổ chức Nhà Quốc gia (N.H.O) đang đầu tư vào 14 dự án nhà ở, trong đó có nhiều dự án được mua lại từ nhiều chủ đầu tư khác với tổng quỹ đất 230 ha, tổng mức đầu tư tương đương gần 1 tỷ USD, tập trung ở những đô thị lớn gồm Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Bình Dương, Quảng Ngãi, An Giang... Ở thời điểm này, nhu cầu chuyển nhượng DABĐT được nhận định là nhiều chưa từng thấy, với loại hình rất đa dạng như dự án căn hộ, đất xây tổ hợp, đất xây văn phòng, khu đô thị, khu nghỉ dưỡng cao cấp đang hoạt động...¹⁸

Mặc dù ảnh hưởng nặng nề của đại dịch COVID-19, TT BĐS cũng rơi vào trạng thái trầm lắng hơn so với trước nhưng đây vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn và đầy tiềm năng. Bởi khủng hoảng kinh tế do dịch COVID-19 đã thúc đẩy nhà đầu tư tìm đến các kênh trú ẩn an toàn; trong khi chứng khoán, vàng lên xuống bấp bênh, lãi suất tiết kiệm giảm mạnh thì BĐS được xem là kênh giữ tiền hiệu quả. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh COVID-19 phức tạp trên thế giới và Việt Nam dẫn đến hoạt động du lịch bị suy giảm nghiêm trọng, từ đó các DABĐT BĐS, đặc biệt là các DABĐT BĐS du lịch nghỉ dưỡng kinh doanh ẩm đạm, nhiều chủ đầu tư DABĐT Condotel phải khóa giỏ hàng và trong tháng 7/2021, phân khúc Condotel không ghi nhận dự án mới¹⁹. Hiện nay, chính sự trầm lắng của thị trường, sự thiếu hụt vốn nên

16. Ngọc Sơn (2004), “Khởi động nhiều dự án bị ngưng trệ. Các ngân hàng tái rót vốn vào bất động sản”, *Tạp chí Đầu tư chứng khoán*, (235), tr. 23.

17. Quang Trung (2008), “Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản: Hoang mang vì thiếu vốn”, *Tạp chí Thương mại*, (12), tr. 34-35.

18. Minh Nhật (2014), ““Nóng” thị trường chuyển nhượng dự án”, *Tạp chí Đầu tư chứng khoán*, 59(1647), tr. 28

19. *Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng đóng băng, nhà đầu tư tháo chạy* (2021), <https://baodantoc.vn/phân-khúc-bat-dong-san-nghỉ-duong-dong-bang-nhà-dầu-tư-tháo-chạy-1628922109336.htm>, truy cập ngày 31/12/2021

nhieu doanh nghiệp KDBĐS đã lựa chọn phải chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, cũng vì thiếu vốn và những tác động của dịch COVID-19 đã khiến tiến độ hoàn thành pháp lý của dự án - yếu tố then chốt quyết định sự thành bại của một thương vụ bị chậm lại.

Thứ hai, chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là hình thức rút ngắn thời gian của các chủ đầu tư tham gia thực hiện DAĐT trong KDBĐS.

Để triển khai và thực hiện DAĐT trong hoạt động KDBĐS cần trải qua nhiều thủ tục từ khâu nghiên cứu lập dự án, chọn địa điểm đầu tư,... đến những thủ tục hành chính để được cấp phép thực hiện dự án. Quá trình này chiếm khoảng thời gian khá dài, do đó việc chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS tạo cơ hội cho các nhà đầu tư mới rút ngắn thời gian tham gia thực hiện DAĐT trong hoạt động KDBĐS. Việc không được chỉnh sửa, làm thay đổi nội dung, mục tiêu của dự án, không phải thực hiện việc giải phóng mặt bằng... cũng cho thấy tính ưu việt của việc nhận chuyển nhượng dự án.

Tiêu biểu như giai đoạn 2012-2014, trong bối cảnh TT BĐS vẫn đang gặp nhiều khó khăn, việc quyết định cho phép đầu tư các dự án KDBĐS mới của chính quyền địa phương và quyết định đầu tư vào lĩnh vực BĐS của các doanh nghiệp được xem xét thận trọng, thậm chí một số địa phương còn tạm ngừng việc xem xét cho phép triển khai các dự án mới. Kết quả là xu hướng các giao dịch chuyển nhượng dự án gia tăng trong bối cảnh hạn chế cấp phép mới như vậy.

Luật Nhà ở năm 2014 và Luật KDBĐS năm 2014 có hiệu lực đã tạo điều kiện cho các thương vụ trên TT BĐS được tiến hành thuận lợi hơn, qua đó giúp hoạt động này thời gian qua diễn ra rất sôi động. Ngoài các doanh nghiệp BĐS chuyên nghiệp, thị trường cũng chứng kiến nhiều doanh nghiệp ngoài ngành “dòm ngó” các DAĐT trong hoạt động KDBĐS. Đánh giá về việc nhiều doanh nghiệp ngành nghề khác nhảy vào BĐS, các chuyên gia cho rằng, chủ yếu là do đánh giá tích cực của các doanh nghiệp về thị trường địa ốc, đặc biệt là sự thay đổi tích cực của khuôn khổ pháp lý đã tạo môi trường kinh doanh thuận lợi²⁰.

Thứ ba, chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS giúp nhanh chóng sàng lọc nhà đầu tư trên TT BĐS - lĩnh vực KDBĐS luôn thu hút sự quan tâm đầu tư của các chủ thể trong nền kinh tế bởi tỷ suất lợi nhuận do đó luôn có sự gia nhập thị trường của nhiều nhà đầu tư. Trong số đó có không ít các nhà đầu tư thiếu năng lực cả về kinh nghiệm, về vốn, quản trị, nhân lực...

20. Việt Dương (2016), *Nở rộ M&A dự án bất động sản*, <https://baodautu.vn/batdongsan/no-ro-ma-du-an-bat-dong-san-d48724.html>, truy cập ngày 20/7/2016.

Thị trường BĐS hiện nay đang có sự sàng lọc mạnh mẽ, lực lượng đi mua dự án chính trên thị trường là các nhà đầu tư, doanh nghiệp trong nước, vì việc chuyển nhượng dự án giữa các doanh nghiệp trong nước với nhau thường diễn ra nhanh chóng và dễ dàng hơn so với chuyển nhượng hoặc hợp tác với đối tác nước ngoài. Trong khi nhiều nhà đầu tư bỏ chạy khỏi TT BĐS thì một làn sóng các nhà đầu tư cả nội lẫn ngoại có tiềm lực đang mạnh tay “gom hàng”. Các doanh nghiệp có tiềm lực mạnh sẽ thu tóm được những quỹ đất sạch để sớm có dự án đưa vào thị trường khi đáp ứng các điều kiện về dự án dự định chuyển nhượng, điều kiện đối với chủ đầu tư chuyển nhượng và chủ đầu tư nhận chuyển nhượng. Qua đó thị trường sẽ được cấu trúc lại với diện mạo mới²¹.

Thời gian vừa qua, hàng loạt “*dự án chết*” đã và đang hồi sinh mạnh mẽ nhờ “*bầu sữa*” tài chính của các thế lực địa ốc. Chẳng hạn như Novaland, với 4 dự án năm 2013, đến nay đã phát triển trên 40 dự án ở phân khúc trung và cao cấp. Trong năm 2016, số lượng đã hoàn thành và bàn giao là 7 dự án, 21 dự án mới đã và đang được phát triển. Một tên tuổi khác là Công ty cổ phần Địa ốc Đất Xanh đã mua lại Zem Riverside với tổng vốn 1.071 tỷ đồng, quy mô 6,7ha và rót 950 tỷ đồng vào SaigonRes Riverside. Một tên tuổi khác, có thể coi là chuyên gia về Marketing BĐS là Hưng Thịnh Corp. Đây là tập đoàn nổi tiếng “mất tay” trong việc hồi sinh các dự án “chết”. Tất cả các dự án khó khăn qua tay Hưng Thịnh đều trở lại ngoạn mục. Tất cả các sản phẩm phát triển gần đây của doanh nghiệp này như Moonlight Park View, Moonlight Residences, Sky Center, Melody Residences, Richmond City, SaigonMia, Lavita Garden, 9 View Apartment, Florita, 91 Phạm Văn Hai... đều được mua lại hoặc hợp tác đầu tư. An Gia Investment, với nguồn vốn 200 triệu USD do quỹ Creed (Nhật Bản) rót trực tiếp, đã thu tóm 6 dự án lớn nhỏ. Doanh nghiệp này vừa công bố mua lại một phần dự án khu dân cư phức hợp Lacasa - Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh từ tay Tập đoàn Vạn Phát Hưng để phát triển mới có quy mô khoảng 6 ha với 2.000 căn hộ bao gồm cả office-tel, có tổng vốn đầu tư khoảng 3.500 tỉ đồng. Lacasta là dự án “chết lâm sàng” gần chục năm qua, nhưng được mua lại biến thành các dự án Angia Riverside và Angia Skyline bán 90% trên tổng số 800 căn hộ chỉ trong vòng vài tháng. Câu chuyện tương tự đã diễn ra tại các dự án “trùm mền” như The Garden và River City được mua lại và hồi sinh mạnh mẽ. Hay dự án tổ hợp căn hộ Sông Đà Riverside có thâm niên “ngủ đông” suốt hơn một thập niên (từ năm 2008) khi không thể triển khai. Đến năm 2017, Công ty ANI chuyển nhượng cho đối tác Công ty An Vui với giá trị 280 tỷ đồng. Trong năm này, Quốc Cường Gia Lai mua lại Công ty An Vui, đổi tên thành Hiệp Phúc. Sau khi đổi chủ, dự án có

21. Minh Nhật (2014), “*Nóng*” thị trường chuyển nhượng dự án”, Tạp chí Đầu tư chứng khoán, 59(1647), tr. 28.

tên mới là căn hộ Saigon Riverside City, dự kiến sẽ triển khai căn hộ nhưng do nhiều khó khăn mà tiếp tục đắp chiếu cho đến khi LDG Group chính thức sở hữu. Sau khi về tay LDG, dự án này chính thức mang tên Khu căn hộ cao cấp LDG River có tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 4.153 tỷ đồng và được triển khai thực hiện²². Giải thích vì sao nhiều doanh nghiệp chọn “mua lại” dự án thay vì tự phát triển quỹ đất để làm dự án mới, ông Lương Sĩ Khoa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị An Gia Investment, cho biết: Phương thức này giúp doanh nghiệp tiết kiệm được rất nhiều thời gian thủ tục pháp lý cũng như giải tỏa mặt bằng. Phát triển dự án mới có khi mất cả năm trời và nhiều khi mất luôn cơ hội thị trường. Giúp doanh nghiệp dễ lựa chọn các dự án tại các vị trí đẹp, quỹ đất lớn, có hạ tầng dân sinh phát triển. Chủ tịch Hội đồng quản trị Hưng Thịnh Corp chia sẻ: Mỗi dự án mua lại hoặc hợp tác phát triển đều mang cái kết tốt đẹp cho nhiều bên, từ người mua, người bán đến khách hàng mua nhà và cả bộ mặt đô thị của thành phố. Chủ tịch Hiệp hội BĐS Thành phố Hồ Chí Minh Lê Hoàng Châu dẫn con số 500 dự án đang tạm ngưng triển khai tại thành phố, đây là một “tảng băng chìm” ẩn chứa nhiều nguy cơ, tuy nhiên, đó cũng là “nguồn tài nguyên” lớn để hoạt động chuyển nhượng dự án tiếp tục sôi động, ông nhận định đây là: “một bài toán đa lợi ích. Điều này giúp bên thuê giảm bớt được chi phí và thời gian xây dựng dự án mới. Bên bán giải quyết được bài toán tài chính. Đặc biệt, các dự án “ngắc ngoải” sẽ được hồi sinh, giải phóng lượng tồn kho lớn có thể gây hiệu ứng xấu cho thị trường”²³.

Thứ tư, chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS thúc đẩy TTĐS phát triển.

Hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS giúp dự án được chuyển giao từ chủ đầu tư thiếu tính chuyên nghiệp hoặc không có nhu cầu cho các nhà đầu tư có năng lực tài chính, chuyên nghiệp, có khả năng tiếp tục đầu tư để triển khai dự án, giải quyết các dự án tạm ngưng, có lợi cho thị trường, thúc đẩy xoay vòng chu kỳ đầu tư được nhanh và hiệu quả hơn. TTĐS có đặc thù chu kỳ phát triển dự án kéo dài 2-3 năm thậm chí 3-5 năm, do đó đây là ngành cần hỗ trợ nguồn vốn lâu dài. Tuy nhiên, chính sách tín dụng chưa tạo được nguồn vốn dài hạn cho thị trường và lãi suất cho vay vẫn còn cao, đặc biệt nguồn vốn tín dụng cho nhà ở xã hội vẫn đang còn thiếu. Do đó, khi không còn đủ tiềm lực về tài chính, chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác có tiềm lực hơn, điều này làm giảm sự ứ đọng trong TTĐS, tạo ra sân chơi công bằng, hợp pháp cho các chủ đầu tư. Trong thời gian qua tại Đà Nẵng hàng loạt các dự án ven biển đã được chuyển

22. Charmington.org (2020), *Hàng loạt đất vàng đổi chủ vì khó khăn vốn*, <https://charmington.org/hang-loat-dat-vang-doi-chu-vi-kho-khan-von.html>, truy cập ngày 28/7/2020

23. TTXVN (2017), *HoREA chỉ ra 5 điểm nghẽn trên thị trường bất động sản*, <https://bnews.vn/horea-chi-ra-5-diem-nghen-tren-thi-truong-bat-dong-san/48998.html>, truy cập ngày 26/6/2017.

nhượng cho các nhà đầu tư có đủ tiềm lực tài chính thực hiện, chẳng hạn Danh Khôi Group đã mua lại một dự án ven biển là Hotel And Resort Đà Nẵng từ Công ty cổ phần Đầu Tư Du Lịch Hà Nội Non Nước. Có quy mô diện tích 7,5 hecta, nằm trên đường Trường Sa, quận Ngũ Hành Sơn, dự án từng có lịch sử bị “xếp xó” khá lâu. Sau khi mua lại Danh Khôi đang tiến hành xây dựng với tên gọi mới là Aria Đà Nẵng Hotel & Resort. Theo kế hoạch, Aria Đà Nẵng sẽ bao gồm 836 căn hộ du lịch chuẩn 5 sao, 200 phòng khách sạn 5 sao và 28 villa hạng sang được phát triển và vận hành theo tiêu chuẩn 5 sao²⁴. Bên cạnh đó, chuyển nhượng DABĐS cũng góp phần thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài FDI trong lĩnh vực BĐS. Các nhà quan sát thị trường lâu năm cho rằng, đây là một giải pháp giúp tăng tính thanh khoản cho TTĐS và tiết kiệm chi phí, thời gian cho nhà đầu tư²⁵.

Thứ năm, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KĐĐS tránh được tình trạng dư cung trên thị trường.

Khi bên mua sử dụng việc mua lại như một phương thức để thâm nhập vào một doanh nghiệp hay thị trường hoàn toàn mới, vấn đề chòng chéo trong hệ thống sản phẩm của bên mua và bên bán ít khi xảy ra²⁶. Hoạt động chuyển nhượng dự án cho phép nhà đầu tư là bên nhận chuyển nhượng tiếp tục một dự án đang được thực hiện mà không phải xin một dự án hoàn toàn mới khác với nội dung kinh doanh tương tự. Điều này giúp kiểm soát sự gia tăng của hàng hóa BĐS, giữ được ở cung hàng hóa ở mức cần thiết, không vượt quá xa so với cầu của thị trường.

Như vậy, việc chuyển nhượng dự án có thể là những thuận lợi, cơ hội cho cả hai bên, bên chuyển nhượng thoát khỏi các khó khăn về triển khai dự án, cơ cấu lại doanh nghiệp, có nguồn vốn để phát triển dự án phù hợp với năng lực tài chính, còn doanh nghiệp nhận chuyển nhượng dự án có cơ hội phát triển dự án, đảm bảo quyền lợi của khách hàng mà mình kế thừa đầy đủ từ nhà đầu tư trước và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của TTĐS ở Việt Nam hiện nay.

2.2.2. Khái niệm, đặc điểm của chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Như một hiện tượng khách quan trong xã hội hiện đại, hầu hết các loại tài sản (động sản hay BĐS) đều được một nhóm người nào đó sản xuất ra và được một nhóm khác tiêu thụ, đó là điều mà kinh tế học thường gọi là sự phân công lao động.

24. Charmington.org (2020), *Hàng loạt đất vàng đổi chủ vì khó khăn vốn*, [https://charmington.org/hang-loat-dat-vang-doi-chu-vi-kho-khan-von.html](https://charmington.org/hang-loat-dat-vang-doi-chu-vi-kho-khan-von), truy cập ngày 28/7/2020

25. Việt Dương (2017), *Thị trường bất động sản: rộng mở cơ hội M&A*, <https://baodautu.vn/batdongsan/thi-truong-bat-dong-san-rong-mo-co-hoi-ma-d67872.html>, truy cập ngày 10/8/2017.

26. Michael E.S. Frankel (2009), *M&A - Mua lại & Sáp nhập căn bản - Các bước quan trọng trong quá trình mua bán doanh nghiệp và đầu tư*, Nxb Tri thức, Hà Nội, tr. 345.

Chính sự phân công lao động mang tính quy luật khách quan này đã tạo ra năng suất lao động cao cho xã hội do tận dụng được tốt nhất các nguồn lực, các kỹ năng của cá nhân, các khu vực địa lý trong việc tạo ra các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng cao, tính cạnh tranh cao. Hệ quả tiếp theo của phân công lao động là tạo nên nhu cầu và thực tế sinh động của các hoạt động mua bán trao đổi. Mỗi người tham gia thị trường đều có động cơ tối đa hóa lợi ích của mình. Trong các lý thuyết kinh tế, tài chính thì tối đa hóa lợi ích đồng nghĩa với khái niệm tối đa hóa của cải²⁷. Đó cũng là nguyên nhân mà TT BĐS đã chuyển từ việc tạo lập hàng hóa BĐS đơn lẻ của các hộ gia đình, cá nhân sang việc tạo lập hàng hóa BĐS của các chủ đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, giữa các chủ đầu tư cũng tồn tại những chủ đầu tư yếu kém hoặc do những nguyên nhân khác mà không thể tiếp tục triển khai đầu tư vào một dự án. Dự án muốn tiếp tục được triển khai thì cần phải được chuyển giao sang nhà đầu tư mới đủ năng lực. Việc chuyển giao dự án này đòi hỏi nhà đầu tư cũ phải chuyển giao toàn bộ những yếu tố liên quan đến dự án như hồ sơ dự án, đất đai, vốn, tư liệu sản xuất khác... để nhà đầu tư mới có thể tiếp tục triển khai đầu tư. Hiện tại, pháp luật đầu tư và pháp luật KDBĐS cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DADT cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện pháp luật quy định. Có thể đưa ra khái niệm về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS như sau: *Chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS là việc chủ đầu tư KDBĐS cũ chuyển giao toàn bộ hoặc một phần vốn và quyền thực hiện dự án KDBĐS cho chủ đầu tư KDBĐS mới. Chủ đầu tư KDBĐS mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện dự án, kế thừa những quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư mới với dự án (hoặc phần dự án) được chuyển giao để đầu tư kinh doanh.*

Đặc điểm chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS:

Thứ nhất, đối tượng của giao dịch chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS không phải là một loại hàng hóa để chuyển giao quyền sở hữu, cũng không phải chỉ là một loại tài sản mà là tập hợp của nhiều tài sản phải được chuyển giao.

Đây cũng là lý do tại sao pháp luật đầu tư cũng như pháp luật KDBĐS không sử dụng thuật ngữ “*mua bán*” mà thay vào đó là “*chuyển nhượng*” DADT. Hoạt động chuyển nhượng không có đối tượng cụ thể rõ ràng, mà đối với mỗi dự án khác nhau lại không giống nhau, về cơ bản nhà đầu tư cũ sẽ chuyển giao cho nhà đầu tư mới trước hết là quyền thực hiện dự án (sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận), sau đó là các tư liệu sản xuất đầu vào của dự án (đất đai, công trình, các khoản vốn...).

27. Trần Quốc Hùng (2007), *Nghiên cứu phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ kinh tế, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

Thứ hai, giá chuyển nhượng không phản ánh giá trị thực mà phản ánh khả năng thu lợi hoặc hiệu quả của vốn đầu tư trong hoạt động KDBĐS

Chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS vừa mang tính chất của một giao dịch chiến lược, lại diễn ra trên lĩnh vực BĐS; do đó, định giá và địa điểm của dự án là hai vấn đề có liên quan mật thiết với nhau, không tách rời nhau. Tuy vậy, mối quan hệ này lại không thể đơn giản như trong hoạt động chuyển nhượng QSDĐ thông thường bởi nó không chỉ định giá tài sản mà còn cần xem xét đến bối cảnh dự án, bối cảnh thị trường, khả năng phục hồi và tiếp tục kinh doanh dự án trong tương lai. Dù giá rất cao nhưng nếu đó là một thương vụ béo bở, người ta sẽ không ngần ngại chi trả. Ngược lại, với mức giá thấp, chưa chắc bên mua sẽ chấp thuận. Đối với bên bán, định giá chính là điểm mấu chốt của mọi công việc, đánh giá cuối cùng về những nỗ lực của bên bán. Các điều khoản về giá cả thường chỉ cấu thành nên một phần nhỏ trong vô số những văn bản pháp lý về thương vụ mua bán và trong những báo cáo khẩn về một thương vụ, mức giá được thảo ra bằng bản mô tả các chiến lược, các lợi ích cộng hưởng và các kế hoạch. Cũng giống như việc bóp cò súng hoặc mở nút chai, giá cả chỉ là chuyện nhỏ nhưng lại là vấn đề then chốt quyết định liệu các thương vụ có “thuận buồm xuôi gió” hay không. Trong bản hợp đồng mua lại dày 100 trang, có thể chỉ có một dòng văn bản dành cho việc định giá, nhưng công việc phân tích đi sâu cho dòng này thì quả thật không hề²⁸.

Như vậy, có thể thấy giá chuyển nhượng mang một phần là giá trị “*tương lai*” của dự án chứ không đơn thuần là việc định giá từng tài sản chuyển giao.

Thứ ba, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS tập trung vào việc chuyển nhượng các quyền và lợi ích trong việc tạo lập hàng hóa, thực hiện KDBĐS chứ không phải chỉ chuyển nhượng bản thân BĐS.

Nếu như đối với các DADT khác, BĐS như đất đai, nhà xưởng chỉ đóng vai trò là địa điểm, là nơi để thực hiện DADT và được định giá trong chuyển giao như một loại tài sản bình thường, thì đối với DABĐS, các BĐS đã được tạo lập như đất đã giải phóng mặt bằng, công trình đang xây dựng dang dở ẩn chứa giá trị giao dịch tiềm ẩn của chúng trong tương lai khi sẽ được giao dịch với người mua BĐS thành phẩm sau này.

Thứ tư, hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS do chủ đầu tư BĐS thực hiện.

Do tính đặc thù của hoạt động KDBĐS yêu cầu vốn lớn, lại mang tính rủi ro cao nên pháp luật KDBĐS cũng đặt ra những điều kiện khắt khe hơn đối với chủ

28. Michael E.S. Frankel (2009), *M&A - Mua lại & Sáp nhập căn bản - Các bước quan trọng trong quá trình mua bán doanh nghiệp và đầu tư*, Nxb Tri thức, Hà Nội

đầu tư của dự án như các yêu cầu về cấp phép hành nghề, yêu cầu về vốn, tiến độ dự án đã được triển khai... và các điều kiện với bên nhận chuyển nhượng.

Ngoài bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, do đặc thù của các DADT trong hoạt động KDBĐS là chủ đầu tư thường tiến hành huy động vốn để thực hiện dự án từ việc thế chấp tài sản tại các tổ chức tín dụng, từ việc rao bán với khách hàng của dự án nên việc chuyển giao dự án sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của nhiều chủ thể có liên quan là khách hàng cũng như các tổ chức tín dụng.

Thứ năm, quá trình chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS phải tuân theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS không giống với việc mua bán một loại hàng hóa vì đi cùng một DADT còn là tập hợp của nhiều tài sản và quyền thực hiện dự án đó. Chính bởi sự phức tạp này mà hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS chịu sự chi phối sâu của pháp luật (pháp luật đầu tư, pháp luật KDBĐS và pháp luật liên quan đến từng loại tài sản được chuyển giao cùng dự án). Quá trình chuyển nhượng cũng vì thế mà phức tạp, phải trải qua nhiều thủ tục do pháp luật quy định và chịu sự quản lý, giám sát chặt chẽ của Nhà nước từ khâu lập, thẩm định, thẩm tra, cấp phép, cho đến quá trình thanh tra, kiểm tra, giám sát thực hiện, triển khai chuyển nhượng dự án trên thực tế.

Thứ sáu, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS không làm chấm dứt hoạt động của dự án mà chỉ làm thay đổi nhà đầu tư của dự án đó.

Về bản chất chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS là hành vi pháp lý của bên chuyển nhượng dự án và có sự thoả thuận, thống nhất với bên nhận chuyển nhượng nhằm chuyển dịch quyền sở hữu DADT từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng. Do đó, khi giao dịch chuyển nhượng dự án thành công, quyền sở hữu cũng như các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đối với DADT đó sẽ chấm dứt, bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ các quyền, lợi ích, các nghĩa vụ của DADT. Như vậy, DADT trong hoạt động KDBĐS không bị chấm dứt hoạt động mà chỉ là có sự thay đổi về nhà đầu tư của dự án đó. Điều này cũng phù hợp với mong muốn của nhà đầu tư khi chuyển nhượng dự án là nhằm “*hồi sinh*”, “*phát triển*” dự án hơn nữa.

Đặc điểm này cho phép chúng ta phân biệt hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS với hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp (M&A). Bởi đối với hoạt động mua bán, sáp nhập doanh nghiệp (M&A) liên quan đến số phận của các doanh nghiệp, tài sản của doanh nghiệp khi thực hiện việc mua bán theo quy luật thị trường; toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp bị mua, bị sáp nhập được chuyển giao cho bên mua, bên được sáp nhập và doanh

nghiệp bị mua, bị sáp nhập chấm dứt hoạt động, không còn tồn tại. Còn chuyển nhượng DADT là chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án, liên quan đến toàn bộ tài sản hiện có hoặc tài sản sẽ hình thành trong tương lai, nhận chuyển nhượng để phát triển dự án.

Thứ bảy, hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS bị tác động bởi sự vận động của TTĐS.

Đây là đặc điểm nằm trong sự vận động chung của TTĐS. DADT trong hoạt động KDBĐS cùng chịu sự lên xuống với TTĐS nhưng có xu hướng đi ngược, khi TTĐS nguội lạnh, đóng băng, là lúc các nhà đầu tư khó khăn muốn “bán tháo” dự án, ngược lại với khi TTĐS sôi động thì nhu cầu “bán” dự án lại giảm.

2.3. Lý luận về pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

2.3.1. Sự cần thiết khách quan của pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Sự can thiệp hợp lý của Nhà nước bằng pháp luật vào thị trường chuyển nhượng dự án nhằm tạo điều kiện cho thị trường phát triển lành mạnh, bổ sung những phương diện mà thị trường không làm được (như tăng cường tính công khai minh bạch), duy trì lợi ích tổng thể của nền kinh tế - xã hội. Sự cần thiết của pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS được thể hiện dưới những khía cạnh sau đây:

Thứ nhất, tạo căn cứ, cơ sở để các bên có thể chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DABĐS.

Trước đây, Luật KDBĐS 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định số 153/2007/NĐ-CP, Thông tư số 13/2008/TT-BXD) chỉ cho phép nhà đầu tư KDBĐS được chuyển nhượng toàn bộ DABĐS (Điều 21). Hiện nay, Luật KDBĐS 2014 (có hiệu lực thi hành từ 01/7/2015) đã cho phép các doanh nghiệp KDBĐS được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS (Điều 48 đến Điều 53). Quy định này đã giúp các bên có đầy đủ những cơ sở, căn cứ để thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án, qua đó khuyến khích và bảo vệ hoạt động của các nhà đầu tư, các doanh nghiệp. Đồng thời, những quy phạm chi tiết, cụ thể còn có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự công bằng, bình đẳng về quyền lợi cho các bên, tránh sự chèn ép, phụ thuộc. Như với quy định trước đây, doanh nghiệp muốn chuyển nhượng dự án thì buộc phải chuyển nhượng toàn bộ, điều này sẽ khiến việc tìm kiếm bên mua khó khăn hơn và do bên bán đang ở trong tình thế khó khăn, là “bên

yếu thế” nên còn phải chịu ép giá; tuy nhiên với quy định mới thì bên bán hoàn toàn có thể chỉ cần chuyển nhượng một phần để tháo gỡ dần những khó khăn tạm thời.

Thứ hai, hạn chế rủi ro trong giao dịch và quyền lợi của nhà đầu tư cũng như khách hàng được bảo vệ.

Khi dự án được chuyển nhượng cho nhà đầu tư mới đồng nghĩa với việc người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai từ chủ đầu tư ban đầu sẽ đứng trước rủi ro là tiến độ và chất lượng nhà ở có thể sẽ không được như cam kết ban đầu. Hơn nữa, khi chuyển nhượng dự án cho một chủ đầu tư khác, 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. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định số 76/2015/NĐ-CP, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng dự án, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thông báo cho tất cả các khách hàng và có trách nhiệm giải quyết mọi vướng mắc liên quan đến quyền lợi của các khách hàng này. Lúc này, bên mua hay bên thuê mua cần cân nhắc liệu có tiếp tục duy trì hợp đồng với chủ đầu tư mới hay không. Và nếu tiếp tục thì nên yêu cầu chủ đầu tư mới duy trì biện pháp bảo lãnh ngân hàng liên quan đến trách nhiệm tài chính của chủ đầu tư mới khi không bàn giao nhà đúng tiến độ qua đó đảm bảo quyền lợi cho chính nhà đầu tư cũng như khách hàng mua, thuê mua nhà.

Như vậy, sau khi chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS, các dự án được chuyển nhượng 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, nhà đầu tư cũng như hạn chế những rủi ro có thể phát sinh.

Thứ ba, đảm bảo nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước thông qua việc quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan quản lý, phân định rõ giữa quản lý nhà nước và quản lý kinh doanh đối với hoạt động “mua bán” dự án.

Trong hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS, tồn tại hai mối quan hệ chủ đạo: *một là*, quan hệ giữa bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng mang tính chất dân sự; *hai là*, quan hệ giữa hai bên với nhà nước mang tính chất hành chính. Để thực hiện vai trò quản lý nhà nước cũng như vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai, Nhà nước đặt ra trách nhiệm đăng ký đối với các chủ thể sử dụng đất; ngoài ra đối với hoạt động chuyển nhượng dự án, Nhà nước còn đặt ra vấn đề xin phép - cấp phép để quản lý chặt chẽ hơn. Việc giao kết hợp đồng được các bên thực hiện trên tinh thần của BLDS về các giao dịch dân sự, với ý

chí tự nguyện và tự do thỏa thuận, tinh thần của Luật KDBĐS về các điều kiện đối với dự án, đối với bên mua, bên bán. Ngoài ra, còn một điều kiện hết sức quan trọng là những thỏa thuận này chỉ được thực hiện nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Như vậy có thể thấy kể cả ở phương diện dân sự, Nhà nước cũng cho thấy sự can thiệp sâu của mình. Do TTĐS tiềm ẩn nhiều rủi ro nên việc Nhà nước quản lý được bằng cách tạo ra một môi trường pháp lý đầy đủ, đồng bộ sẽ giúp cho TTĐS phát triển lành mạnh, bền vững, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể tham gia thị trường. Để làm được điều này thì pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DABĐS cần phải tập trung vào những mục tiêu lớn như đảm bảo an toàn pháp lý, phòng ngừa rủi ro, đảm bảo công khai, minh bạch các giao dịch, đồng thời các quy định phải rõ ràng, chi tiết, đầy đủ giúp các chủ thể liên quan dễ tiếp cận và thực hiện.

Thứ tư, thúc đẩy việc chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS theo hướng tích cực, lành mạnh và giúp hạn chế được tình trạng thất thoát ngân sách nhà nước.

Pháp luật là công cụ quan trọng của Nhà nước trong việc đảm bảo sự phát triển ổn định của các quan hệ xã hội, đặc biệt là các quan hệ kinh tế thị trường trong đó có quan hệ chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS. Thông qua kế hoạch, quy hoạch, các chính sách và thuế, Nhà nước sẽ thúc đẩy hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS theo hướng tích cực, dưới sự quản lý, định hướng và giám sát của Nhà nước. Ngoài ra, hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS có đóng góp vô cùng to lớn vào ngân sách nhà nước hàng năm thông qua hoạt động thu thuế. Nếu như không có quy định chuyển nhượng dự án thì nhà nước đã thất thu ngân sách một khoản rất đáng kể. Qua đó, nhà nước sẽ có khoản thu vào ngân sách để có thể điều tiết các hoạt động của đất nước.

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

Trong khoa học pháp lý, pháp luật là hệ thống các quy tắc xử sự chung do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận mang tính bắt buộc đối với các chủ thể trong xã hội khi tham gia vào các quan hệ xã hội. Nhà nước sẽ đảm bảo thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước. Điều này có nghĩa là nếu con người tự giác chấp hành việc tuân thủ pháp luật thì họ sẽ được Nhà nước cho hưởng quyền và lợi ích hợp pháp; đồng thời, các quyền và lợi ích hợp pháp này được Nhà nước bảo hộ thông qua các biện pháp pháp lý. Ngược lại, nếu con người không tuân thủ pháp luật thì họ sẽ nhận được những chế tài xử lý của Nhà nước. Những chế tài này là sự cưỡng chế bắt buộc và được đảm bảo bởi yếu tố quyền lực nhà nước. Điều này làm cho pháp luật có tính nghiêm minh và phải được sử dụng để quản lý trật tự hoạt

động của các nhà đầu tư khi thực hiện các DADT, trong đó có hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

Thông qua khái niệm và đặc điểm của hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS, có thể xác định những quan hệ xã hội là đối tượng điều chỉnh của của pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS sẽ bao gồm:

Thứ nhất, quan hệ phát sinh giữa các bên trong việc giao kết giao dịch chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS;

Thứ hai, quan hệ phát sinh trong lĩnh vực quản lý nhà nước đối với hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

Từ những phân tích nêu trên có thể rút ra định nghĩa: *Pháp luật về chuyển nhượng DADT trong KDBĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ hình thành trong hoạt động chuyển nhượng DADT trong KDBĐS, nhằm đảm bảo trật tự quản lý nhà nước đối với các hoạt động của TTĐS, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh doanh cũng như các bên có liên quan.*

** Pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS có những đặc điểm sau:*

Thứ nhất, pháp luật chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS được thực hiện dựa trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân.

Đặc điểm của các DADT trong KDBĐS là đều gắn chặt với đất đai nên các quy định về KDBĐS được xây dựng trên cơ sở phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai, đặc biệt là chịu sự chi phối của chế độ sở hữu của đất đai. Hiện nay, đất đai ở Việt Nam được xác lập chế độ sở hữu toàn dân từ Hiến pháp 1980 và duy trì cho đến nay, mặc dù ở từng giai đoạn lịch sử, Nhà nước có những sự can thiệp ở các mức độ khác nhau đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Trên cơ sở đó, pháp luật đất đai quy định các vấn đề liên quan về sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy định về chuyển mục đích sử dụng đất, thu nộp các nghĩa vụ tài chính, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quá trình sử dụng đất, đặc biệt là quyền thực hiện các giao dịch dân sự đối với đất và tài sản trên đất.

Thứ hai, pháp luật chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cần đáp ứng các điều kiện chặt chẽ hơn so với chuyển nhượng DADT nói chung.

Bên chuyên nhượng là chủ đầu tư KDBĐS, để được xác định tư cách chủ thể là doanh nghiệp KDBĐS, chủ đầu tư cần đáp ứng một số điều kiện được pháp luật KDBĐS đặt ra, các điều kiện này hướng đến việc quản lý một TTĐS lành mạnh, gồm các nhà đầu tư thực sự có khả năng để đầu tư vào một lĩnh vực đặc thù cần nguồn vốn lớn (các điều kiện này sẽ được làm rõ tại Chương 3). Mặc dù pháp luật đã mang tính chất kiểm soát “đầu vào” như vậy nhưng trong bối cảnh thị trường nhiều biến động, nhà đầu tư có thể không còn khả năng thực hiện dự án hoặc không muốn thực hiện dự án đó nữa và chuyển giao dự án cho một nhà đầu tư khác. Khi đó, các nguyên tắc áp dụng với chủ đầu tư dự án KDBĐS nói trên cũng được đặt ra với chủ đầu tư mới. Bên cạnh điều kiện với các bên giao dịch thì DADT trong hoạt động KDBĐS là đối tượng của hoạt động chuyển nhượng cũng phải đáp ứng được những điều kiện nhất định, điều này nhằm tránh việc bên chuyên nhượng xin dự án nhưng không thực sự thực hiện DADT đó mà hướng tới việc “bán lại” dự án để kiếm lời.

Thứ ba, pháp luật chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS được quy định để đảm bảo lợi ích của nhiều bên chủ thể có liên quan.

Khác với hoạt động “mua bán” tài sản thông thường, bản thân đối tượng giao dịch chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS có tính chất phức tạp, điều này xuất phát từ việc DADT trong hoạt động KDBĐS cần nguồn vốn lớn nên các chủ đầu tư thường tìm kiếm nguồn vốn thông qua hoạt động vay tín dụng với ngân hàng, huy động vốn từ các chủ thể là khách hàng của dự án, do đó khi dự án được chuyển nhượng thì đây là những chủ thể có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thậm chí có mức độ liên quan cao nếu xét trên phương diện lượng tài sản được dự án sử dụng. Chính vì vậy, không nên coi việc chuyển nhượng dự án chỉ đơn thuần là câu chuyện giữa bên chuyên nhượng và bên nhận chuyển nhượng mà cần giải quyết thích đáng mối quan hệ với các chủ thể có liên quan nhằm đảm bảo quyền lợi cho họ và cũng để tránh khả năng phát sinh các tranh chấp về sau.

Thứ tư, việc chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS phải tuân theo trình tự, thủ tục chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

Nhiều điều kiện được đặt ra với dự án, bên chuyên nhượng, bên nhận chuyển nhượng luôn yêu cầu cần có những trình tự, thủ tục tương ứng để thẩm định các điều kiện này. Bên cạnh đó, bản thân lĩnh vực KDBĐS liên quan đến lĩnh vực quản lý của nhiều Bộ, ban ngành, việc chuyển nhượng dự án cũng không thể không thông qua các cơ quan đó. Chính những yếu tố này khiến cho việc chuyển nhượng dự án phải tuân thủ nhiều quy định có tính chặt chẽ về trình tự, thủ tục để đảm bảo cho hoạt động quản lý nhà nước.

Tóm lại, pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS có những điểm đặc thù riêng so với hệ thống pháp luật kinh doanh các loại hàng hóa khác, điều này xuất phát từ đối tượng của hoạt động chuyển nhượng. Hiện nay, pháp luật KDBĐS cũng đang theo hướng mở rộng, tạo điều kiện tối đa cho hoạt động này.

2.3.3. Cơ cấu pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

2.3.3.1. Về hình thức

Nguồn luật điều chỉnh các lĩnh vực của đời sống xã hội ở Việt Nam hiện nay bao gồm: hệ thống văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các án lệ của tòa án, các tập quán thương mại và điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia có liên quan. Trong đó, hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật là nguồn luật quan trọng nhất điều chỉnh việc chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS. Trong hệ thống các văn bản này, đầu tiên phải kể đến Hiến pháp với việc xây dựng các nguyên tắc cơ bản quan trọng đối với hoạt động kinh doanh nói chung. Bên cạnh Luật Hiến pháp, các loại văn bản pháp luật điều chỉnh chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS được phân thành ba nhóm là: Các văn bản điều chỉnh trực tiếp hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS, các văn bản chuyên ngành và các văn bản điều chỉnh chung về giao dịch dân sự.

- Các văn bản pháp luật điều chỉnh trực tiếp hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS: Luật KDBĐS và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Các văn bản pháp luật chuyên ngành khác: BLDS, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Do tính phức tạp, đan xen của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS mà việc xác định tính thống nhất của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật này trong việc điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với việc áp dụng và thực hiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS. Tính thống nhất của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS được thể hiện trên các mặt sau đây:

Thứ nhất, hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS trước hết thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS. Vấn đề này được đặt ra để giải quyết vì BLDS cũng có các quy định về giao dịch BĐS, giao dịch mua bán chuyển

nhượng, tuy nhiên những quy định này chỉ mang tính chất chung nhất chứ không tính đến những yếu tố đặc thù của từng lĩnh vực.

Thứ hai, đối với những vấn đề mà Luật KDBĐS không quy định thì sẽ áp dụng các quy định trong các văn bản luật khác (nếu có) để giải quyết.

Trật tự này giúp cho việc đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS²⁹.

2.3.3.2. Về nội dung

Hệ thống pháp luật điều chỉnh quan hệ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS bao gồm các nội dung sau:

Thứ nhất, nhóm quy phạm điều chỉnh về chủ thể giao dịch, gồm bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Pháp luật cũng xác định rõ ràng các điều kiện, qua đó ngăn chặn các chủ thể kém năng lực tham gia làm rối loạn thị trường và không đảm bảo được tiến độ của dự án sau khi nhận chuyển nhượng.

Thứ hai, nhóm quy phạm về nguyên tắc chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS. Theo nghĩa Hán Việt: “nguyên” là gốc; “tắc” là suy nghĩ, hành động; “nguyên tắc” là cái gốc của suy nghĩ và hành động. Theo Từ điển Tiếng Việt: nguyên tắc là “*Điều cơ bản định ra, nhất thiết phải tuân theo trong một loạt việc làm*”. Như vậy, có thể cho rằng, nguyên tắc nói chung là các quy tắc xử sự được chủ thể có thẩm quyền đặt ra và yêu cầu các chủ thể tham gia trong quan hệ đó phải thực thi. Khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS các chủ thể tuân theo các nguyên tắc pháp luật quy định nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của những đối tượng khai thác lợi ích trực tiếp từ giá trị BĐS; đồng thời giúp hạn chế tình trạng lừa đảo, trốn tránh trách nhiệm của các chủ thể tham gia vào quan hệ chuyển nhượng đầu tư trong hoạt động KDBĐS.

Thứ ba, nhóm quy phạm về đối tượng giao dịch quy định cụ thể về điều kiện mà dự án cần thỏa mãn để có thể được chuyển nhượng. Nhóm các quy phạm này quy định những điều kiện của DABĐS phải đáp ứng như: về quyền sở hữu đối với tài sản là BĐS, 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. Qua đó, giúp đảm bảo hạn chế các tranh chấp xảy ra trong vấn đề chuyển

29. Đặng Hoàng Mai (chủ biên), Nguyễn Việt Hương, Đào Thủy Ninh, Đinh Văn Trường (2016), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Sách tham khảo, Nxb Xây dựng, Hà Nội, tr. 15.

nhượng cũng như ràng buộc trách nhiệm của các chủ đầu tư trong việc quản lý, điều hành dự án.

Thứ ba, nhóm quy phạm về nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBĐS. Những quy định pháp luật chặt chẽ về quyền và nghĩa vụ là cơ sở để các bên tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng, bảo đảm an toàn trong giao dịch, hạn chế tranh chấp hay sự lợi dụng các quy phạm pháp luật không chặt chẽ để xây dựng các thỏa thuận bất lợi cho bên kia.

Thứ tư, nhóm quy phạm về thẩm quyền, trình tự thủ tục mà các bên cần tuân thủ trong quá trình thực hiện chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBĐS. Với những tính chất phức tạp, đặc thù và phạm vi quy mô của các DABT trong hoạt động KDBĐS mà hoạt động chuyển nhượng các dự án này luôn phải chịu sự quản lý, giám sát chặt chẽ của Nhà nước thông qua các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục để thực hiện chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBĐS. Những quy phạm được quy định một cách chặt chẽ sẽ giúp Nhà nước quản lý được các hoạt động sử dụng đất đai, triển khai và thực hiện DABT trong thực tế và can thiệp một cách kịp thời vào lúc cần thiết khi có những tranh chấp hoặc vướng mắc cản trở quá trình thực hiện.

Thứ năm, nhóm quy phạm về xử lý vi phạm trong chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBĐS.

Trong quá trình thực hiện hoạt động KDBĐS vì nhiều lý do khác nhau mà các bên chủ thể những hành vi vi phạm như huy động vốn trái phép, chuyển nhượng DABT chưa đủ điều kiện hay vi phạm về trình tự, thủ tục. Những hành vi này kéo dài sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên, đặc biệt là khách hàng mua BĐS và các tổ chức tín dụng; đồng thời ảnh hưởng đến tính công khai, minh bạch và phát triển lành mạnh của TTĐS. Do đó, đối với các hành vi vi phạm trong chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBĐS tùy theo mức độ, tính chất nguy hiểm và thiệt hại xảy ra mà có những biện pháp chế tài áp dụng cụ thể.

2.3.3.3. Những tiêu chí đánh giá hiệu quả của pháp luật trong điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Việc xây dựng cơ cấu pháp luật điều chỉnh nói chung cũng như các quy định pháp luật cụ thể nói riêng cần bám sát các tiêu chí nhất định mới có thể xác định tính hiệu quả của pháp luật khi triển khai, áp dụng trên thực tế; qua đó, đánh giá được các quy định của pháp luật đã hoàn thiện chưa, có khó khăn, vướng mắc hay hạn chế nào khác không và nếu có thì cần định hướng như thế nào để chỉnh sửa, hoàn thiện. Trong chuyển nhượng DABT KDBĐS, vì đây là giao dịch dân sự có tính chất phức tạp và Nhà nước cũng muốn thông qua các giao dịch dân sự này để

tăng tính khả thi cho các dự án nên việc xây dựng các quy định pháp luật điều chỉnh cần hướng tới các tiêu chí sau đây:

Thứ nhất, bảo đảm an toàn cho giao dịch, phòng ngừa rủi ro. Giao dịch chuyển nhượng DAĐT KDBĐS không chỉ liên quan đến sự chuyển dịch tài sản mà còn cả sự chuyển giao và kế thừa quyền, nghĩa vụ giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên cạnh đó, giao dịch này trên thực tế còn liên quan đến cả những khách hàng của dự án. Vì vậy, trường hợp xảy ra tranh chấp sẽ kéo theo nhiều chủ thể với các quan hệ dân sự đan xen. Do đó, các quy định pháp luật cần ưu tiên bảo đảm an toàn cho giao dịch bằng các quy phạm chặt chẽ và mang tính dự liệu.

Thứ hai, tạo thuận lợi cho các bên tham gia giao dịch. Mặc dù chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là một hoạt động phức tạp, cần sự kiểm soát chặt chẽ của Nhà nước để giao dịch được diễn ra an toàn, nhưng nếu các quy định lại góp phần hình thành nên những rào cản khiến hoạt động chuyển nhượng khó khăn thì điều này sẽ cản trở tương lai của dự án nếu không được đổi sang chủ đầu tư mới có khả năng thực hiện hơn, thậm chí có thể khiến các bên tìm kiếm những con đường khác không chính thống để thực hiện mục đích, gây khó khăn cho quản lý nhà nước.

Thứ ba, bảo đảm sự quản lý của Nhà nước, lợi ích của nhà đầu tư. Mục đích của chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là dự án có thể tiếp tục được thực hiện một cách có hiệu quả, nhưng đồng thời cũng phải tránh được những rắc rối pháp lý có thể phát sinh. Do đó, quá trình này cần đảm bảo sự quản lý của Nhà nước. Đồng thời để khuyến khích các chủ đầu tư có tiềm lực tham gia vào thị trường chuyển nhượng dự án thì các quy định pháp luật cũng cần tạo hành lang pháp lý thông thoáng để đảm bảo lợi ích của nhà đầu tư, trong đó việc giảm thuế hay đơn giản hóa điều kiện, quy trình chuyển nhượng là những yếu tố ảnh hưởng chính.

2.4. Thực tiễn pháp luật một số nước trên thế giới về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Nghiên cứu cho thấy, số lượng các quốc gia trên thế giới có quy định riêng cho chuyển nhượng DAĐT KDBĐS là không nhiều. Trong nội dung phần này, Trung Quốc, Ấn Độ và Singapore là ba quốc gia được lựa chọn nghiên cứu, đây là những quốc gia hoặc có nhiều điểm tương đồng với Việt Nam về hoạt động quản lý của Nhà nước (Trung Quốc, Singapore), hoặc pháp luật của nước đó có tính thời sự cao (như Ấn Độ: mới ra văn bản luật mới nhất mới điều chỉnh vấn đề này). Pháp luật các quốc gia này sẽ cung cấp những kinh nghiệm đa chiều cho Việt Nam trong quá trình tiếp tục hoàn thiện các quy định pháp luật của mình.

2.4.1. Chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật Trung Quốc

Nền kinh tế Trung Quốc đã phát triển với tốc độ thần kì trong ba thập kỉ gần đây. Sự phát triển nhanh chóng của kinh tế xã hội đã thúc đẩy mạnh mẽ việc nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và sự phát triển của đô thị hóa, nhiều dự án phát triển bất động sản cụ thể là dự án BĐS về nhà ở ra đời. Trên thực tế, một dự án BĐS có đặc điểm là chu kỳ dài và vốn đầu tư lớn, trong quá trình phát triển, do không đủ vốn hoặc bị ảnh hưởng bởi các yếu tố thị trường khác, các công ty KDBĐS thường tìm lối thoát bằng cách chuyển nhượng dự án BĐS. Hơn nữa, tài nguyên đất là hữu hạn và không thể tái tạo, chính vì vậy Trung Quốc đã ban hành những quy định chặt chẽ và cụ thể về điều kiện, trình tự thủ tục... khi chuyển nhượng đất đai nói chung và chuyển nhượng dự án BĐS nói riêng. Điều này khiến cho các doanh nghiệp khó có được tài nguyên đất đai.

Hiện nay, pháp luật Trung Quốc hiện hành chưa có quy định đặc biệt về chuyển nhượng dự án BĐS, chuyển nhượng dự án BĐS thực chất là một hình thức chuyển nhượng QSDĐ. Chính vì vậy, việc chuyển nhượng dự án BĐS phải đáp ứng các điều kiện về chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Chính phủ Trung Quốc đã ban hành hàng loạt các văn bản pháp luật để điều chỉnh các vấn đề về đất đai, cũng như việc chuyển nhượng QSDĐ, cụ thể Hiến pháp hiện hành được thông qua vào năm 1982, đã được sửa đổi trong các năm 1988, 1993, 1999, 2004 và 2018 quy định về chế độ sở hữu đất đai; Luật Quyền tài sản năm 2007 thiết lập một khuôn khổ bảo vệ quyền sở hữu, bao gồm cả bảo vệ cho động sản và BĐS; Luật Quản lý đất đai năm 1986, sửa đổi năm 2019; Luật Quản lý BĐS đô thị năm 1994, sửa đổi năm 2019; Quy chế Quản lý và Phát triển Bất động sản Đô thị năm 1998, sửa đổi năm 2019, hay Luật Đầu tư nước ngoài năm 2019. Một đặc điểm dễ nhận thấy đó là Trung Quốc chủ yếu quan tâm điều chỉnh vấn đề QSDĐ và quyền sở hữu BĐS tại đô thị hơn là ở các khu vực nông thôn.

Giống như ở Việt Nam, Trung Quốc không phép cho người dân có quyền sở hữu đất mà chỉ có QSDĐ và quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Tuy nhiên, ở Trung Quốc tồn tại hai chế độ sở hữu, đó là sở hữu Nhà nước và sở hữu tập thể, trong đó toàn bộ đất đai thành thị thuộc về sở hữu nhà nước; Đất nông thôn và ngoại ô thành phố, ngoài đất do nhà nước quy định thuộc quyền sở hữu nhà nước, đều thuộc sở hữu tập thể nông dân. Điều này được hiến định trong Hiến pháp năm 1982, sửa đổi năm 2018 và Luật Quản lý Đất đai 1986, sửa đổi năm 2019. Hiện nay, theo quy định của pháp luật Trung Quốc, việc chuyển nhượng dự án BĐS được thực hiện chủ yếu thông qua hai hình thức là chuyển nhượng dự án BĐS và Cơ cấu lại vốn chủ sở hữu cùng chuyển nhượng công ty dự án. Cụ thể:

Thứ nhất, chuyển nhượng DABĐS.

Một là, về điều kiện chuyển nhượng BĐS.

Chuyển nhượng dự án BĐS là hành vi chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ DABDS với những điều kiện nhất định cho người khác trong quá trình phát triển. Theo quy định tại Điều 2 Luật Quản lý BĐS Đô thị năm 1994, sửa đổi năm 2019, dự án BĐS là các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng và nhà ở trên đất đã được chuyển quyền sử dụng đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Luật này. Theo quy định tại Điều 19 Quy chế Quản lý và Phát triển Bất động sản Đô thị năm 1998, sửa đổi năm 2019: “Việc chuyển nhượng dự án phát triển bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 38 và Điều 39 của Luật Quản lý Bất động sản Đô thị của Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa”. Như vậy có thể thấy điều kiện để một dự án BĐS được chuyển nhượng chính là điều kiện chuyển nhượng BĐS.

Theo Điều 38 Luật Quản lý BĐS đô thị, BĐS sẽ không được phép chuyển nhượng trong các trường hợp sau: (i) Nhận QSDĐ theo hình thức chuyển nhượng không có đủ điều kiện quy định tại Điều 39 của Luật này; (ii) Cơ quan tư pháp, cơ quan hành chính quy định hoặc quyết định niêm phong hoặc hạn chế quyền đối với BĐS dưới các hình thức khác theo quy định của pháp luật; (iii) QSDĐ bị thu hồi theo quy định pháp luật; (iv) BĐS thuộc sở hữu chung mà không được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu chung khác; (v) Có tranh chấp về quyền sở hữu; (vi) Không đăng ký và không được cấp giấy chứng nhận chức danh theo quy định của pháp luật và những trường hợp khác mà việc chuyển nhượng bị cấm theo quy định của luật hoặc quyết định hành chính.

Việc chuyển nhượng BĐS phải đáp ứng được các điều kiện bắt buộc quy định tại Điều 39 Luật này, bao gồm:

(i) Đã nộp đủ tiền chuyển nhượng QSDĐ theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ.

(ii) Đối với DADT thì hoạt động đầu tư đã phải được triển khai:

- Nếu dự án chưa hoàn thành:

+ Đối với dự án nhà ở thì hoàn thành trên 25% tổng mức đầu tư phát triển.

+ Đối với dự án phát triển khác thì phải hoàn thành việc cải tạo mặt đất và tạo lập hạ tầng cần thiết sẵn sàng cho xây dựng.

- Nếu dự án đã hoàn thành: phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản đối với tài sản trên đất.

Như vậy, trước hết để chuyển nhượng dự án phát triển BĐS thì trước hết phải đáp ứng các quy định về bất động sản.

Hai là, điều kiện đối với doanh nghiệp thực hiện dự án BĐS

Theo Điều 30 Luật Quản lý BĐS Đô thị, doanh nghiệp BĐS là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý và phát triển BĐS nhằm mục đích thu lợi nhuận. Để thành lập doanh nghiệp BĐS phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Có tên gọi và cơ cấu tổ chức riêng;
- Có địa điểm kinh doanh cố định;
- Có vốn đăng ký phù hợp với quy định của Hội đồng Nhà nước;
- Có đủ cán bộ chuyên môn kỹ thuật;
- Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật và các quy định hành chính.

Cụ thể, tại Điều 5 Quy chế Quản lý và Phát triển Bất động sản Đô thị quy định doanh nghiệp BĐS còn phải đáp ứng điều kiện: (i) có vốn đăng ký hơn 1 triệu nhân dân tệ; (ii) Có hơn 4 nhân viên kỹ thuật chuyên trách chuyên ngành BĐS và chuyên ngành kỹ thuật xây dựng có chứng chỉ năng lực và hơn 2 nhân viên kế toán chuyên trách có chứng chỉ năng lực, tùy thuộc vào điều kiện thực tế của địa phương mà Chính quyền nhân dân tỉnh, khu tự trị, thành phố trực thuộc Trung ương có quy định cụ thể.

Để thành lập doanh nghiệp BĐS phải nộp hồ sơ đăng ký thành lập tại Sở công thương. Sở công thương đăng ký, cấp Giấy phép kinh doanh đối với những trường hợp có đủ điều kiện theo quy định của Luật này; Trường hợp công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần được thành lập để phát triển và KDBĐS thì các quy định có liên quan của Luật Công ty cũng phải được thực hiện.

Để thực hiện dự án, doanh nghiệp cần có các loại giấy phép do chính quyền cấp tỉnh cấp, bao gồm: GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Đất đai cấp, Giấy phép xây dựng trên đất và Giấy phép thực hiện dự án do Sở Kế hoạch cấp, Giấy phép về kỹ thuật xây dựng do Sở Xây dựng cấp.

Trước đây, pháp luật Trung Quốc hạn chế các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào lĩnh vực BĐS, tuy nhiên mới đây vào năm 2021, Ủy ban Cải cách và Phát triển Quốc gia Trung Quốc và Bộ Thương mại đã ban hành Danh sách ngành, nghề hạn chế đầu tư nước ngoài, theo đó, danh mục này đã giảm từ 33 lĩnh vực xuống còn 31 lĩnh vực và đầu tư BĐS không còn nằm trong danh sách này. Theo quy định hiện hành, các nhà đầu tư nước ngoài hoàn toàn có thể đầu tư vào lĩnh vực BĐS tại quốc gia này. Theo quy định tại Điều 6 Quy chế Quản lý và Phát triển Bất động sản Đô thị quy định, một doanh nghiệp phát triển BĐS có vốn đầu tư nước ngoài vừa phải đáp ứng các điều kiện như đối với doanh nghiệp phát triển BĐS trong nước, vừa phải

thực hiện các thủ tục thẩm tra, phê duyệt liên quan theo quy định của pháp luật và quy định hành chính về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài³⁰.

Ba là, trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ

Trung Quốc áp dụng nguyên tắc tích hợp đất đai và nhà ở. Điều 32 Luật Quản lý BĐS Đô thị quy định khi chuyển nhượng, thế chấp nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ trong phạm vi nhà ở được chuyển nhượng và thế chấp cùng một lúc. Tức là, nếu một chủ thể có quyền sở hữu nhà ở trên đất thì chủ thể đó sẽ có quyền sử dụng đất mà nhà ở được xây dựng. Nếu muốn chuyển quyền sở hữu của nhà ở, thì phải chuyển QSDĐ nói trên cùng một lúc (Điều 146 và 147 Luật Quyền tài sản năm 2007). Chính vì vậy, việc chuyển nhượng dự án BĐS cũng chính là một hình thức chuyển nhượng BĐS và phải tuân thủ mọi quy định về chuyển nhượng BĐS. Cụ thể:

- Việc chuyển nhượng dự án BĐS sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 39 và Điều 40 của Luật Quản lý BĐS Đô thị của Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa (Điều 19 Quy chế Quản lý và Phát triển Bất động sản Đô thị năm 2019).

- Đối với QSDĐ của dự án BĐS được Nhà nước chuyển nhượng bằng phương thức giao đất, thì khi chuyển nhượng phải báo cáo với chính quyền nhân dân có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của Hội đồng Nhà nước. Trường hợp được chính quyền nhân dân có thẩm quyền chấp thuận việc chuyển nhượng thì người nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và nộp phí chuyển QSDĐ theo quy định của nhà nước (Điều 40 Luật Quản lý BĐS Đô thị).

- Sau khi được chính quyền nhân dân có thẩm quyền phê duyệt chuyển nhượng BĐS, thì các bên phải tiến hành nộp đơn đăng ký biến động QSDĐ tại cơ quan đăng ký có thẩm quyền (Điều 145 Luật Quyền tài sản năm 2007).

- Sau khi đăng ký chuyển QSDĐ, trong thời hạn 30 ngày, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải nộp hồ sơ đến cơ quan quản lý phát triển BĐS cùng với hợp đồng chuyển nhượng dự án BĐS.

Bốn là, quyền và nghĩa vụ của các bên

Giống như tại Việt Nam, nhà đầu tư tại Trung Quốc sau khi được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án mà chậm trễ trong công tác triển khai thì sẽ phải gánh chịu những chế tài nhất định. Điều 26 Luật quản lý BĐS đô thị 1994, sửa đổi 2019 quy định: Nếu dự án bị chậm triển khai một năm có thể bị phạt đến 20% tiền sử dụng đất, chậm triển khai hai năm thì sẽ bị thu hồi và không bồi thường. Vì vậy,

30. Điều 6 Quy chế Quản lý và Phát triển BĐS Đô thị năm 2019, http://www.gov.cn/gongbao/content/2019/content_5468860.htm.

chuyển nhượng dự án có thể được coi là một “lối thoát” đối với nhà đầu tư khi mà năng lực thực hiện dự án của họ tại thời điểm đó và trong tương lai là không đủ.

Điều 41 Luật quản lý BĐS đô thị quy định: “Các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng giao đất sẽ được chuyển giao cùng với việc chuyển nhượng bất động sản”.

Điều 42 Luật quản lý BĐS đô thị quy định: “Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển nhượng BĐS là thời hạn còn lại của thời hạn sử dụng đất đã được xác lập trong hợp đồng giao đất sau khi đã trừ đi số năm mà chủ sử dụng đất trước đó đã sử dụng”.

Bên nhận chuyển nhượng là bên tiếp tục thực hiện dự án phải đảm bảo tỷ lệ tài sản đã đăng ký của doanh nghiệp trên tổng vốn đầu tư theo đúng các quy định pháp luật có liên quan. Trong từng giai đoạn, số tiền đầu tư phải phù hợp với quy mô của dự án và vốn phải được đưa vào thực hiện dự án đúng tiến độ theo thỏa thuận trong hợp đồng giao đất (Điều 31 Luật quản lý BĐS đô thị năm 2019).

Năm là, hợp đồng chuyển nhượng

Theo quy định tại Điều 41 Luật quản lý BĐS đô thị, hợp đồng chuyển nhượng dự án BĐS phải được thành lập thành văn bản và trong nội dung hợp đồng phải có điều khoản ghi rõ phương thức chuyển QSDĐ.

Thứ hai, chuyển nhượng vốn chủ sở hữu

Công ty dự án là một công ty phát triển BĐS được thành lập để phát triển một dự án BĐS cụ thể. Với sự phát triển của TT BĐS, các nhà đầu tư nhận thấy rằng các công ty dự án có thể tránh được rủi ro thị trường và một số rủi ro pháp lý nhất định, do đó, một số lượng lớn các công ty dự án đã xuất hiện và các dự án thì không ảnh hưởng lẫn nhau. Việc tổ chức lại và chuyển nhượng vốn chủ sở hữu của công ty dự án là thực hiện việc chuyển nhượng dự án BĐS thông qua việc tổ chức lại việc chuyển nhượng vốn chủ sở hữu của công ty. Hình thức chuyển nhượng này là thay đổi chủ đầu tư của dự án BĐS bằng cách chuyển nhượng cổ phần của công ty và thủ tục cơ bản của nó là thay đổi cơ cấu đầu tư của công ty hoặc cổ đông. Việc gián tiếp thực hiện chuyển nhượng BĐS thông qua sắp xếp lại vốn chủ sở hữu có đặc điểm là điều kiện hợp đồng linh hoạt và thủ tục đơn giản, phương thức này đang dần trở thành phương thức phổ biến hơn đối với các nhà đầu tư trong việc chuyển nhượng dự án BĐS. Theo thống nhất trong ngành, có hai phương thức hoạt động chính để tổ chức lại vốn cổ phần doanh nghiệp: mua lại và sáp nhập, tức là mua bán và sáp nhập cổ phần và mua lại được sử dụng phổ biến nhất.

2.4.2. Chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật của Ấn Độ

Trong những thập kỷ qua, nhu cầu về nhà ở tại Ấn Độ có sự gia tăng cả về số lượng và tính đa dạng. Những nỗ lực của Chính phủ thông qua nhiều chương trình khác nhau cũng không thể đối phó được với nhu cầu ngày càng gia tăng của xã hội. Lợi dụng tình hình đó, nhiều cá nhân đã tham gia kinh doanh trên thị trường này mà hoàn toàn không hướng đến lợi ích của người tiêu dùng. Hợp đồng với các thỏa thuận không công bằng và nghiêng về một bên đã khiến cho người tiêu dùng trong nhiều trường hợp trở nên bất lực và pháp luật hiện hành thì thất bại trong việc kiểm soát các DABDS. Kết quả là người tiêu dùng buộc phải ký kết hợp đồng với các điều khoản phân biệt đối xử đem lại cho nhà đầu tư những quyền vô lý. Bên cạnh đó, người tiêu dùng cũng không được cung cấp thông tin một cách đầy đủ, không có một cơ chế có hiệu quả nào có thể áp đặt được lên các chủ đầu tư³¹. Ngành BĐS Ấn Độ những năm vừa qua đã chịu nhiều cản trở bởi sự thiếu minh bạch, lỏng lẻo trong việc kiểm soát hoạt động của chủ đầu tư, sự không hài lòng của người tiêu dùng cũng như còn thiếu các biện pháp giải quyết mang tính hiệu quả, kịp thời và tiết kiệm chi phí. Những tập quán kinh doanh thiếu đạo đức của các nhà đầu tư BĐS dẫn đến việc giá BĐS tăng vọt, số lượng người tiêu dùng giảm do ảnh hưởng từ việc giá cả tăng cao, đồng thời với đó là sự vắng mặt của các hoạt động kiểm soát tình trạng giá cả leo thang.

Để giải quyết các vấn đề thực tiễn đặt ra, ngày 25/3/2016, Luật BĐS 2016 đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/5/2016, thay thế cho quy định trước đây của Luật Nhà ở 2012. Đây là đạo luật quan trọng được xây dựng với mục đích quy định và thúc đẩy các lĩnh vực liên quan đến BĐS, đảm bảo môi trường pháp lý an toàn cho giao dịch mua bán các căn hộ, chung cư và công trình xây dựng nói chung, bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng và thiết lập nên cơ chế giải quyết tranh chấp nhanh chóng. Đạo luật này được hy vọng là sẽ khôi phục lại niềm tin của người tiêu dùng trong lĩnh vực BĐS bằng cách tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình, tăng khả năng tiếp cận các thị trường tài chính và vốn đối với những mục tiêu dài hạn³². Một nội dung được đánh giá cao trong luật này là quy định về việc thành lập một cơ quan quản lý BĐS tại từng bang (Real Estate Regulatory Authority, viết tắt là RERA) để theo dõi lĩnh vực BĐS và xét xử các tranh chấp liên quan đến dự án BĐS.

Thứ nhất, về quy định đối với dự án BĐS:

31. Abhishek Kumar (2016), *India: The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 - An Overview*, <https://www.mondaq.com/india/real-estate/509314/the-real-estate-regulation-and-development-act-2016-an-overview>, truy cập ngày 13/7/2016.

32. Abhishek Kumar (2016), *India: The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 - An Overview*, <https://www.mondaq.com/india/real-estate/509314/the-real-estate-regulation-and-development-act-2016-an-overview>, truy cập ngày 13/7/2016

Điều 2 Luật BĐS 2016 định nghĩa dự án BĐS là việc xây dựng một tòa nhà hoặc một tòa nhà bao gồm các căn hộ, hoặc chuyển đổi một tòa nhà hiện có hoặc một phần của nó thành các căn hộ, hoặc phát triển đất thành các lô đất hoặc căn hộ, tùy từng trường hợp, đối với mục đích bán toàn bộ hoặc một số căn hộ hoặc lô đất hoặc tòa nhà nói trên, tùy từng trường hợp, và bao gồm các khu vực chung, các công trình phát triển, tất cả các cải tiến và cấu trúc trên đó, và tất cả các tiện ích, quyền và phụ thuộc vào đó³³. Luật BĐS 2016 quy định DABĐS phải được đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chịu một số ràng buộc nhất định, cụ thể:

(i) Nghĩa vụ đăng ký:

- Điều 3 của Luật BĐS 2016 quy định chủ đầu tư không được tiến hành các hoạt động quảng cáo, tiếp thị, bán, chào bán, hoặc mời các chủ thể khác mua bất kỳ phần nào của dự án BĐS hoặc toàn bộ dự án BĐS, nếu dự án BĐS đó chưa được đăng ký với RERA³⁴. Tuy nhiên, đối với những dự án: (i) có diện tích nhỏ hơn 500m² hoặc số lượng căn hộ nhỏ hơn 8; hoặc (ii) chủ đầu tư đã nhận được chứng nhận hoàn thành dự án; hoặc (iii) dự án đang tiến hành cải tạo hoặc sửa chữa hoặc tái phát triển mà không liên quan đến hoạt động quảng cáo, tiếp thị, thì sẽ không phải thực hiện thủ tục đăng ký với RERA³⁵. Điều 5 (1), Luật BĐS 2016 quy định đối với những dự án BĐS được thực hiện theo giai đoạn, thì từng giai đoạn sẽ được coi là một dự án độc lập và chủ đầu tư phải tiến hành đăng ký với cơ quan có thẩm quyền cho từng giai đoạn đó³⁶.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn đăng ký của chủ đầu tư, Cơ quan quản lý BĐS (RERA): (i) cấp giấy chứng nhận đăng ký cho dự án; hoặc (ii) từ chối đơn đăng ký bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do từ chối³⁷. Nếu Cơ quan này không cấp giấy chứng nhận đăng ký hoặc gửi văn bản từ chối trong thời hạn nêu trên, thì dự án BĐS sẽ được coi là đã đăng ký và cơ quan này phải có nghĩa vụ cấp giấy chứng nhận đăng ký trong vòng 7 ngày kể từ ngày hết thời hạn 30 ngày nêu trên.³⁸

(ii) Các quy định nhằm đảm bảo tính công khai minh bạch và trung thực của dự án:

33. Section 2 (zn) of The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

34. 3.(1), The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. “No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act:...”

35. Section 3(2) The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

36. Section 3, The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. “For the purpose of this section, where the real estate project is to be developed in phases, every such phase shall be considered a stand alone real estate project, and the promoter shall obtain registration under this Act for each phase separately”.

37. Section 5(1), The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

38. Section 5(2), The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

- Điều 4(1) Luật BĐS 2016 quy định, chủ đầu tư dự án BĐS phải nộp đơn đăng ký cho Cơ quan Quản lý BĐS theo mẫu, phương thức và trong khoảng thời gian và phải nộp phí đăng ký theo quy định của cơ quan đó.³⁹

- Đơn đăng ký của chủ đầu tư phải bao gồm hồ sơ của chủ đầu tư, thông tin chi tiết về dự án, bản sao chứng nhận, phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền đối với dự án, kế hoạch thực hiện dự án, thông tin nhà thầu xây dựng,... theo quy định chi tiết tại Điều 4(2) của Luật này.

- 70% số tiền nhận từ khách hàng phải được duy trì trong một tài khoản ngân hàng độc lập và chỉ được sử dụng làm chi phí cho việc xây dựng và đất đai (Điều 4 - khoản 2 - mục 1 - tiểu mục D): Quy định này được đánh giá là sẽ làm ngăn chặn tình trạng chủ đầu tư biến thủ các khoản tiền thu được từ khách hàng.⁴⁰

- Sau khi nhận được cấp giấy chứng nhận đăng ký dự án BĐS, Chủ đầu tư phải đưa các chi tiết của dự án lên trang web của cơ quan quản lý BĐS RERA, bao gồm chi tiết về đăng ký, loại căn hộ hoặc lô đất, danh sách phê duyệt cho việc thực hiện và phê duyệt quy hoạch để phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận, tình trạng của dự án, chi phí dự án, việc chuyển giao tài sản... theo quy định cụ thể tại Điều 11, Luật BĐS 2016⁴¹.

- Nhà đầu tư không cung cấp thông tin chính xác về dự án hoặc vi phạm quy định của Điều 4 sẽ phải chịu phạt lên tới 5% chi phí ước tính của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định (Điều 60).

Thứ hai, về chuyển nhượng dự án BĐS:

Điều 15 Luật BĐS 2016 quy định về việc chuyển nhượng dự án BĐS như sau: “(1) Nhà đầu tư không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với dự án BĐS cho bên thứ ba mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ 2/3 số người mua nhà dự án (ngoại trừ chủ đầu tư) và văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý BĐS; Với điều kiện là việc chuyển giao này sẽ không làm ảnh hưởng đến việc phân bổ hoặc bán các căn hộ, lô hoặc các tòa nhà (nếu có) trong dự án BĐS đã được thực hiện bởi nhà đầu tư trước đó.

Giải thích chi tiết: Người mua nhà dự án, theo quy định tại mục trên, không phân biệt số căn hộ hoặc số lô đất (nếu có) mà người đó đặt mua với tư cách cá nhân hoặc gia đình hay trong trường hợp nhiều người như công ty, doanh nghiệp

39. Section 4(1), The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

40. Section 4(2)(1) (D), The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016: “seventy per cent. of the amounts realised for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose”.

41. Section 11(1), The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

hay bất kỳ một tổ chức hợp thành bởi nhiều cá nhân nào, dưới bất kỳ tên gọi nào dù là tên của tổ chức đó hay tên của đơn vị liên quan, đều sẽ chỉ được hiểu là “một người mua nhà”.

(2) Trường hợp việc chuyển giao được sự chấp thuận của những người mua nhà và cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại mục (1), bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ các nghĩa vụ chưa được hoàn thành một cách độc lập theo quy định tại luật này hoặc các quy định dưới luật. Các nghĩa vụ chưa được hoàn thành được xác định theo hợp đồng mua bán giữa bên chuyển nhượng với khách hàng.

Với điều kiện là bất kỳ sự chuyển giao nào theo quy định tại điều này sẽ không làm kéo dài thời gian mà bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành DABDS và bên nhận chuyển nhượng cũng phải tuân thủ tất cả những nghĩa vụ chưa hoàn thành của bên chuyển nhượng; và trong trường hợp không thực hiện được thì bên nhận chuyển nhượng sẽ phải chịu trách nhiệm về hậu quả của sự vi phạm hoặc chậm trễ theo quy định của luật này và các văn bản hướng dẫn”.

Thứ ba, về giải quyết tranh chấp

- Trong thời gian một năm kể từ ngày luật này có hiệu lực, Cơ quan quản lý BĐS sẽ được thành lập tại mỗi bang của Ấn Độ để theo dõi và xét xử các tranh chấp liên quan đến các dự án BĐS (Điều 20). Một cơ chế nhanh chóng sẽ được thiết lập để giải quyết các tranh chấp BĐS. Quy trình tố tụng sẽ được hoàn thành trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tiếp nhận đơn (Điều 43 và 44).

- Chủ đầu tư phải bồi thường cho người mua trong trường hợp có tổn thất bị gây ra cho họ bởi việc đất chưa được đăng ký mà dự án đã hoặc đang được thực hiện trên đó, theo phương thức được quy định bởi đạo luật này, và yêu cầu bồi thường theo mục này sẽ không bị ngăn cản bởi bất kỳ hạn chế nào theo quy định của bất kỳ luật nào có hiệu lực (Điều 18). Người bị thiệt hại có thể nộp đơn đến RERA để kiện chủ đầu tư, người mua hoặc nhà môi giới đối với hành vi vi phạm thỏa thuận hoặc vi phạm Luật này và các văn bản hướng dẫn thi hành (Điều 31). Họ cũng có quyền yêu cầu kháng cáo phúc thẩm.

- Trong thời gian khiếu kiện chưa được giải quyết, RERA có quyền ngăn cản chủ đầu tư, người mua hoặc nhà môi giới tiếp tục thực hiện hành vi bị khiếu kiện (Điều 36).

- Người khiếu nại bất kỳ quyết định nào của RERA hoặc người có quyền xét xử có thể kháng cáo trước khi phán quyết có hiệu lực (Điều 43).

- Không một Tòa dân sự nào có thẩm quyền giải quyết hoặc thay đổi đối với bất kỳ phán quyết nào đã có hiệu lực được RERA, người có thẩm quyền hoặc Tòa phúc thẩm quyết định theo quy định của Luật này và các Tòa án hay cơ quan nhà nước cũng không được ban bố lệnh nào để thực hiện những hoạt động được coi là mang tính quyền lực nhà nước được quy định trong luật này (Điều 79).

Luật BĐS 2016 được coi là một bước đi mạnh mẽ theo hướng điều chỉnh lĩnh vực BĐS hiện đang mất kiểm soát và mang lại sự minh bạch cho các giao dịch BĐS tại Ấn Độ hiện nay. Một số nội dung của đạo luật vẫn còn bị đánh giá là có lỗ hổng và có thể gây thiệt hại cho người tiêu dùng như: luật chỉ điều chỉnh các dự án mới và các dự án mà giấy phép chưa được cấp vào thời điểm luật được ban hành chứ không điều chỉnh đến các dự án hiện đã đang được tiến hành hay việc các dự án có diện tích nhỏ hơn 500 m² hoặc có ít hơn 8 căn hộ thì không cần phải đăng ký sẽ làm loại trừ một số lượng lớn các dự án nhà ở nhỏ mà hiện đang tồn tại khá nhiều trên thị trường. Tuy nhiên, nhìn chung, Luật BĐS 2016 vẫn được đánh giá là sẽ đem lại lợi ích cho cả nhà đầu tư cũng như người mua nhà, thúc đẩy công bằng trong giao dịch BĐS và đảm bảo thực hiện kịp thời các dự án. Với một nhận thức rõ ràng về việc bảo vệ quyền lợi cho người mua, đạo luật sẽ giúp họ bảo vệ mình trong “cuộc chơi không bình đẳng” với các chủ đầu tư⁴²

2.4.3. Chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật của Singapore

Singapore là một quốc gia có diện tích đất liền là 721,5 km² (tính đến năm 2017), là quốc gia đứng thứ 192 trên thế giới về diện tích. Chính vì vậy, đất đai là một loại hàng hóa rất có giá trị. Chính vì sự khan hiếm về đất đai cùng với sự gia tăng dân số nên nhu cầu về nhà ở luôn gia tăng, đây cũng chính là nguyên nhân tại sao giá bất động sản ở Singapore rất cao.

Tại Singapore, đất đai được phân ra 2 sở hữu (nhà nước và tư nhân), trong đó đất sở hữu nhà nước chiếm 98%.⁴³ Tùy theo từng dự án, từng loại đất và quy hoạch thì nhà đầu tư được thuê thời hạn 20, 30, 50 và 99 năm. Hết thời hạn, người thuê đất phải tháo dỡ công trình, trả lại đất cho nhà nước vô điều kiện.

Singapore đã phát triển một hệ thống nhà ở độc đáo, với 3/4 nguồn cung nhà ở được xây dựng bởi Hội đồng Nhà ở & Phát triển (HDB) và quyền sở hữu nhà được tài trợ thông qua quỹ tiết kiệm của Quỹ Bảo trợ Trung ương (CPF). Do đó, tỷ

42. Abhishek Kumar (2016), *India: The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 - An Overview*, <https://www.mondaq.com/india/real-estate/509314/the-real-estate-regulation-and-development-act-2016-an-overview>, truy cập ngày 13/7/2016

43. Tan Sook Yee, Tang Hang Wu and Kelvin FK Low, *Tan Sook Yee's Principles of Singapore Land Law*, 3rd Edition (Singapore, LexisNexis), p. 12.

lệ sở hữu nhà ở 90% của nước này là một trong những tỷ lệ cao nhất trong các nền kinh tế thị trường.⁴⁴ Như vậy có thể thấy các dự án xây dựng nhà ở tại quốc gia này rất phát triển, đặt nền móng cho sự thành công của lĩnh vực bất động sản ở Singapore.

Cũng giống như ở Việt Nam và các quốc gia khác, trong quá trình triển khai thực hiện các dự án phát triển BĐS, chi phí xây dựng tăng cao dẫn đến tình trạng một số chủ đầu tư không thể thực hiện dự án và phải chuyển nhượng sang cho chủ đầu tư khác. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua, Luật Phát triển nhà ở (Quản lý và Cấp phép) năm 1965 đã có những quy định cụ thể về vấn đề cấp phép cho các chủ đầu tư công trình nhà ở và các giao dịch của chủ đầu tư công trình nhà ở đối với các dự án phát triển công trình nhà ở. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, đối với chủ đầu tư xây dựng công trình nhà ở

Theo định nghĩa tại Điều 2 của Luật này, chủ đầu tư công trình nhà ở là một cá nhân, nhóm người, cơ quan, tổ chức hoặc cộng đồng tham gia hoặc thực hiện hoặc cam kết thực hiện dự án phát triển nhà ở, ngoại trừ ngân hàng do Cơ quan tiền tệ Singapore cấp phép hoạt động theo Đạo luật Ngân hàng 1970, hoặc tổ chức bảo hiểm theo Điều 11 Luật Bảo hiểm 1966 nếu ngân hàng hoặc tổ chức bảo hiểm này cho vay hoặc cấp vốn cho việc phát triển nhà ở.⁴⁵ Dự án xây dựng là việc phát triển nhà ở bao gồm các đơn vị được sử dụng cho mục đích dân cư hoặc cả mục đích dân cư và thương mại và bao gồm, cho các mục đích của các tiểu mục (3) đến (11), bất kỳ giai đoạn phát triển nhà ở đó đã được phê duyệt bởi thẩm quyền theo Đạo luật Kế hoạch được phát triển theo từng giai đoạn;⁴⁶.

- Luật Phát triển nhà ở (Quản lý và Cấp phép) quy định chủ đầu tư công trình nhà ở muốn tham gia vào lĩnh vực phát triển nhà ở, hoặc thực hiện dự án phát triển nhà ở thì phải làm đơn gửi đến Ban Quản lý Nhà ở để xin cấp giấy phép (Điều 4(2)).⁴⁷

- Sau khi nhận được đơn xin cấp giấy phép Ban Quản lý Nhà ở có thể phê duyệt cấp hoặc từ chối cấp giấy phép. Thời hạn có hiệu lực của giấy phép do Ban Quản lý nhà ở quyết định một cách phù hợp.

44. Phang, S.-Y., and M. Helble. 2016. Housing Policies in Singapore. ADBI Working Paper 559. Tokyo: Asian Development Bank Institute. Available: <http://www.adb.org/publications/housing-policies-singapore>.

45. Section 2(1), Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965: “housing developer” means any (a) person; (b) group of persons, whether in partnership or otherwise; (c) society, whether a cooperative society or otherwise; (d) company; or (e) limited liability partnership, who or which engages in or undertakes housing development, but does not include any (f) bank which is in possession of a valid licence granted by the Monetary Authority of Singapore under the Banking Act 1970; or (g) insurer licensed under section 11 of the Insurance Act 1966, so long as such bank or insurer only lends or provides money for housing development.”

46. Section 9(12), Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965.

47. Section 4(1), Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965.

- Điều kiện để được cấp phép đối với chủ đầu tư công trình nhà ở được quy định cụ thể tại Điều 5 của Luật này, theo đó bao gồm các điều kiện như: (i) đối với trường hợp công ty đăng ký cấp giấy, thì công ty đó phải có vốn pháp định, đã thanh toán bằng tiền mặt 100.000 SGD trở lên (ii) đối với trường hợp cá nhân nhóm cá nhân, hoặc cộng đồng đăng ký, thì phải đặt cọc cho Ban quản lý tối thiểu 100.000 SGD theo phương thức quy định; hay những công ty, cá nhân hoặc nhóm cá nhân bị phá sản nhưng chưa được miễn nợ.⁴⁸

Thứ hai, đối với dự án phát triển nhà ở

- Luật Phát triển nhà ở (Quản lý và Cấp phép) quy định một dự án phát triển nhà ở chỉ được phép thực hiện bởi chủ đầu tư công trình nhà ở sở hữu giấy phép được cấp theo Luật này.⁴⁹ Như vậy có thể hiểu, chỉ có chủ đầu tư được cấp phép thì mới được phép tham gia hoặc tiến hành xây dựng dự án phát triển nhà ở.

- Trường hợp chủ đầu tư công trình nhà ở đã được cấp phép muốn ký hợp đồng hoặc thỏa thuận về việc bán, chuyển nhượng, chuyển giao, thanh lý hoặc tái xây dựng doanh nghiệp hoặc công tác liên quan đến dự án phát triển nhà ở thì chủ đầu tư đó phải có trách nhiệm thông báo đến Ban quản lý Nhà ở về thỏa thuận đó. (Điều 12(1))⁵⁰

- Ban quản lý Nhà ở có thể phê duyệt hoặc từ chối thỏa thuận đó; trường hợp chấp thuận, Ban quản lý có thể đưa ra các điều kiện mà mình cho là phù hợp. Nếu chủ đầu tư công trình nhà ở không đồng ý với quyết định của Ban quản lý Nhà ở, thì chủ đầu tư đó có thể yêu cầu Bộ trưởng Bộ Phát triển quốc gia đưa ra quyết định cuối cùng trong vòng 14 ngày nhận được thông báo về quyết định của Ban quản lý Nhà ở.⁵¹

Như vậy, có thể thấy ở Singapore, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể là Cơ quan Quản lý Nhà ở nắm vai trò rất quan trọng trong công tác quản lý phát triển nhà ở tại Singapore.

Tiểu kết chương 2

Qua nghiên cứu những vấn đề lý luận về chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBDS, NCS rút ra một số kết luận sau đây:

48. Section 5 Part 2, Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965.

49. Section 4(1) Part 2, Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965.

50. Section 12(1) Part 3, Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965: “(1) Every licensed housing developer shall inform the Controller of any proposed arrangement or agreement for any sale or disposal of its business relating to housing development by amalgamation or otherwise or of any proposal for reconstruction.”

51. Section 12(3) Part 3, Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965.

Thứ nhất, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS là những hoạt động diễn ra bình thường trong đời sống kinh doanh của doanh nghiệp. Vì nhiều lý do mà chủ đầu tư cũ không thể hoặc không muốn tiếp tục thực hiện dự án, khi đó việc pháp luật cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng dự án là rất cần thiết, để dự án có thể tiếp tục được thực hiện, nhờ đó mà quyền lợi của các chủ thể có liên quan được đảm bảo, Nhà nước cũng không cần thu hồi đất và cấp phép lại dự án cho nhà đầu tư khác gây phức tạp về mặt quy trình. Hoạt động chuyển nhượng dự án vừa giúp tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư cũ, trong khi lại tạo cơ hội cho nhà đầu tư mới, qua đó, thị trường được sàng lọc, tính khả thi của các dự án cũng được đảm bảo.

Thứ hai, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS luôn chịu sự điều chỉnh của nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau, đặc biệt là pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng... Chính bởi vậy, việc chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS cần phải đi kèm với nhiều điều kiện ràng buộc về các bên tham gia giao dịch, bản thân dự án đó cũng như quy trình chuyển nhượng, nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho các bên tham gia giao dịch nhưng vẫn phải đảm bảo được sự quản lý của Nhà nước đối với TTBĐS.

Thứ ba, không chỉ Việt Nam mà đối với các quốc gia trên thế giới, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS đều là lĩnh vực được quan tâm và pháp luật mỗi quốc gia có các quy định điều chỉnh ở những mức độ khác nhau. Trong pháp luật các quốc gia được nghiên cứu, có những quy định mới được ban hành sau quá trình sửa đổi luật, cũng có những quy định đến nay đã có sức sống lâu dài, đây đều là những sự gọi mở quan trọng để giải quyết những nội dung còn chưa hoàn thiện của pháp luật Việt Nam trong quy định về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

Chương 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Trước khi Luật KDBĐS 2006 ban hành, hoạt động chuyển nhượng DAĐT nói chung cũng như chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng cơ bản chỉ chịu sự điều chỉnh của Luật Đầu tư năm 2005. Tuy nhiên, Luật Đầu tư 2005 không coi chuyển nhượng dự án là một hoạt động kinh doanh bình thường, độc lập của doanh nghiệp mà lại nhìn nhận dưới các góc độ khác nhau của hoạt động chuyển nhượng vốn, hoạt động sáp nhập, mua lại doanh nghiệp. Cũng vì lý do đó mà các điều kiện mà pháp luật đầu tư đặt ra cũng hết sức đơn giản, không ràng buộc nhiều đối với bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Đối với một lĩnh vực tập trung lượng vốn đặc biệt lớn và tiềm ẩn nhiều rủi ro như KDBĐS thì rõ ràng những quy định này là không đủ để tạo nên một cơ sở pháp lý vững chắc cho các doanh nghiệp có thể tiến hành chuyển nhượng được dự án.

Sau khi Luật KDBĐS 2006 ra đời, chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS đã chính thức được quy định trong pháp luật KDBĐS, đây là cột mốc đánh dấu cho sự phát triển mới của hoạt động KDBĐS. Cùng với Luật KDBĐS 2006, Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết thi hành Luật KDBĐS 2006 cũng ban hành các quy định hướng dẫn chi tiết hoạt động chuyển nhượng dự án. Các quy định về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS tập trung các nội dung sau: (i) Luật KDBĐS 2006 cho phép nhà đầu tư có thể chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nhưng chỉ được chuyển nhượng toàn bộ mà không thể chuyển nhượng một phần dự án; (ii) Dự án BĐS được chuyển nhượng được giới hạn là dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (không quy định cho mọi loại dự án BĐS); (iii) Đối tượng chuyển nhượng là toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới. Trên cơ sở đó, TTĐS đã ghi nhận những tín hiệu tích cực khi nhiều DAĐT trong hoạt động KDBĐS nằm đắp chiếu từ vài năm trước nay được tái khởi động trở lại, như khu đất có vị trí khá đắc địa tại số 39 Bến Vân Đồn, quận 4 được Tập đoàn Novaland mua lại từ chủ cũ là Công ty Quốc Cường Gia Lai với giá hơn 830 tỷ đồng...⁵². Tuy nhiên, các quy định trên cũng là nguyên nhân dẫn đến hiện tượng nhà đầu tư “lách luật” để chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DAĐT trong hoạt động KDBĐS, đặc biệt chuyển nhượng dự án không thuộc nhóm dự án

52 . Tăng Triển (2014), *Thị trường BĐS thành phố Hồ Chí Minh: Sóng ngầm M&A*, https://hungthinhcorp.com.vn/tin-tuc/detail/Thi-truong-Bat-dong-san-TP.-HCM-Song-ngam-M_A-.html, truy cập ngày 2/1/2016.

khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng khu công nghiệp như: dự án BĐS du lịch, dự án văn phòng, dự án trung tâm thương mại... dưới các hình thức: chuyển nhượng QSDĐ, chuyển nhượng vốn góp trong doanh nghiệp đầu tư dự án hoặc mua bán - sáp nhập doanh nghiệp. Ngoài ra, các quy định về trình tự thủ tục còn nhiều rắc rối, thành phần hồ sơ còn lỏng lẻo không chỉ gây khó khăn cho các doanh nghiệp mà còn làm giảm cơ hội tiếp tục triển khai của nhiều dự án và làm tăng nợ xấu trong lĩnh vực BĐS.

Để khắc phục tình trạng trên, Luật KDBĐS 2014 và Luật Đầu tư 2014 được ban hành đồng thời giúp cho các quy định về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS được thống nhất, đồng bộ. Ngoài ra, Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật Xây dựng 2014, BLDS 2015 cũng mới được ban hành, tạo nên một bộ khung pháp lý hoàn toàn mới. Bên cạnh đó, các văn bản dưới luật hướng dẫn trực tiếp bao gồm: Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Mới đây, Luật Đầu tư năm 2020 được ban hành ngày 17/6/2020 có hiệu lực từ ngày 1/1/2021; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS (thay thế Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ) (gọi tắt là Nghị định 02/2022/NĐ-CP) được ban hành có các quy định điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS góp phần cùng với hệ thống các văn bản pháp luật trên tạo hành lang pháp lý đầy đủ hơn điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS. Các quy định cụ thể của pháp luật hiện hành sẽ được tập trung làm rõ hơn trong Chương 3 của luận án.

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

3.1.1. Các quy định về nguyên tắc chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Giống như việc chuyển nhượng các DADT nói chung, chuyển nhượng DABĐS là việc chuyển toàn bộ hoặc một phần quyền, nghĩa vụ từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và tuân thủ các nguyên tắc được quy định tại Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014 như sau:

Thứ nhất, dự án có thể được chuyển nhượng toàn bộ hoặc chuyển nhượng một phần dự án.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật KDBĐS 2014, chủ đầu tư DADT trong hoạt động KDBĐS được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh. Nguyên tắc này được đặt ra nhằm khắc phục tình trạng dự án chậm tiến độ, chủ đầu tư không còn khả năng tiếp tục triển khai dự án, gây lãng phí đất đai, ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Qua đó giải phóng được các dự án hoặc phần dự án còn tồn đọng, loại bỏ tình trạng trì trệ của TTĐS. Đây cũng là một trong những quy định nổi bật so với Luật KDBĐS 2006 khi chỉ cho phép được chuyển nhượng toàn bộ dự án đã gây rất nhiều khó khăn cho chính chủ đầu tư khi không còn cơ hội tiếp tục thay đổi để tìm cách phát triển dự án có hiệu quả hơn và tiếp tục được quy định trong Luật Đầu tư 2020 khi quy định về chuyển nhượng DADT nói chung. Đây là quy định phù hợp với thực tế có rất nhiều dự án có quy mô giá trị lớn, nếu bắt buộc chuyển nhượng toàn bộ dự án sẽ gây ra nhiều khó khăn cho chủ đầu tư trong việc tìm kiếm khách hàng và ảnh hưởng đến nhu cầu của doanh nghiệp muốn nhận chuyển nhượng dự án⁵³

Hiện nay tại khoản 4, 5 Điều 3 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS đã có quy định hiểu như thế nào là “một phần” và “toàn bộ” dự án. Theo đó, *“chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án đó cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”*. Như vậy, chuyển nhượng toàn bộ dự án sẽ được xác định theo quy mô, diện tích của dự án (không loại trừ trường hợp dự án đang thực hiện nhưng cũng được chuyển nhượng) và toàn bộ các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án đó. Chủ đầu tư mới - là bên nhận chuyển nhượng sẽ có quyền thực hiện tiếp tục triển khai dự án theo đúng mục tiêu, quy hoạch được duyệt. Còn *“chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao phần dự án bất động sản được phép kinh doanh và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”*. Như vậy, chuyển nhượng một phần dự án BĐS được hiểu dưới góc độ quy mô dự án, khi *“phần dự án bất động sản”* được chuyển nhượng phải có đủ điều kiện được phép kinh doanh và tất cả các quyền, nghĩa vụ

53. Lưu Quốc Thái (2018), “Pháp luật kinh doanh bất động sản”, Nxb Lao động, tr. 96.

của chủ đầu tư cũ đối với phần dự án chuyên nhượng đều chấm dứt. Vấn đề đặt ra là nếu phần diện tích đất và công trình được chuyên nhượng cho chủ đầu tư mới quá nhỏ bé, thậm chí là việc chủ đầu tư cũ cố tình “xé” thật nhỏ dự án để dễ “bán”, nhanh “bán” cho nhiều chủ đầu tư mới khiến cho dự án bị xé lẻ, manh mún, khó quản lý về số lượng và chất lượng.

Bên cạnh đó, xét dưới góc độ giai đoạn đầu tư thì có trường hợp dự án mới chỉ đáp ứng vừa đủ điều kiện chuyên nhượng (đã tạo quỹ đất trống, đã được cấp GCNQSDĐ) chủ đầu tư cũ đã chuyên nhượng cho chủ đầu tư mới, toàn bộ hoạt động đầu tư tạo lập và kinh doanh do chủ đầu tư mới tiến hành, cũng có trường hợp chủ đầu tư cũ đã có hoạt động đầu tư tạo lập, thậm chí đưa vào kinh doanh một phần, sau đó chủ đầu tư mới mới tiếp quản. Mức độ thực hiện dự án của các chủ đầu tư mới trong những trường hợp này là khác nhau, trách nhiệm phải thực hiện theo quy định của Nhà nước và với các chủ thể có liên quan cũng không giống nhau nhưng pháp luật lại không tách bạch hai trường hợp này, đặc biệt là cần theo hướng nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư mới khi chủ đầu tư cũ chưa hoàn thành công tác đầu tư tạo lập.

Hơn nữa, chủ đầu tư chỉ được thực hiện chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 49 của Luật KDBĐS và được áp dụng trong trường hợp dự án đang triển khai thực hiện theo tiến độ, nội dung dự án đã được phê duyệt⁵⁴.

Ngoài ra, việc pháp luật cho phép chủ đầu tư được phép chuyên nhượng một phần cũng dẫn đến vấn đề trong thủ tục hành chính khi mà dự án được tách ra chuyên nhượng thành nhiều phần và chuyên nhượng cho nhiều chủ đầu tư khác nhau như việc thay đổi thông tin, cấp GCNQSDĐ trong các lần chuyên nhượng liên kế nhau, đặc biệt là trong vấn đề quản lý theo dõi tình trạng biến động của đất đai. Khắc phục được toàn bộ điều này thì hệ thống thông tin đất đai phải được xây dựng một cách đầy đủ, đồng bộ và thống nhất - điều mà hiện nay còn nhiều khó khăn để hoàn thiện.

Thứ hai, việc chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đảm bảo các yêu cầu sau:

Một là, không làm thay đổi mục tiêu của dự án.

Khi thực hiện dự án, điều cần quan tâm là dự án sẽ mang lại những lợi ích gì. Những mục tiêu này cần được biểu hiện bằng kết quả cụ thể như tạo nguồn thu cho ngân sách, giải quyết vấn đề nhà ở, mang lại lợi nhuận cho chủ đầu tư.

54. Khoản 1 Điều 9 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS.

Mục tiêu của dự án được thể hiện ở hai mức:

- Mục tiêu phát triển thể hiện sự đóng góp của dự án vào việc thực hiện các mục tiêu chung của một quốc gia.
- Mục tiêu trực tiếp của chủ đầu tư về những nội dung công việc cần đạt được trong quá trình thực hiện dự án.

Ví dụ: Dự án khu biệt thự The Manor thuộc khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì được phê duyệt theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 77/HĐKT ngày 4/4/2002 giữa Công ty đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà thuộc Tổng Công ty Sông Đà và Công ty sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu Bình Minh (Bitexco) có quy mô 36,8ha; mục tiêu của dự án được chủ đầu tư đưa ra như sau: (i) Dự án mang đến môi trường làm việc thuận lợi và một điều kiện sống thoải mái với đầy đủ tiện nghi cho cộng đồng dân cư tại khu The Manor; (ii) Góp phần hoàn thiện tính độc đáo cho khu quần thể Mỹ Đình - Mễ Trì và khu Trung tâm Hội nghị quốc gia và đáp ứng nhu cầu nhà ở cao cấp cho một số khách hàng trung, cao cấp ở Hà Nội⁵⁵

Hai là, không làm thay đổi nội dung của dự án.

Nội dung của dự án thường bao gồm:

- Quy mô, địa điểm thực hiện của dự án.
- Thời gian thực hiện dự án là bao lâu, tiến độ thực hiện dự án qua các giai đoạn như thế nào.
- Các hoạt động của dự án được thực hiện như thế nào: là những nhiệm vụ hoặc hành động được thực hiện trong dự án để tạo ra các kết quả nhất định, bao gồm:
 - + Phương thức quản lý dự án/ quản lý xây dựng công trình.
 - + Kỹ thuật của dự án⁵⁶: Công nghệ thiết bị, Giải pháp kỹ thuật xây dựng, Môi trường tương lai và phòng cháy chữa cháy.
- Các nguồn lực: về vật chất, tài chính và con người cần thiết để tiến hành các hoạt động của dự án. Tổng vốn đầu tư và các nguồn tài trợ của dự án? Các tài sản đảm bảo? Phương án nguồn vốn khác?
- Các kết quả: là những kết quả cụ thể, có tính định lượng được tạo ra từ các hoạt động khác nhau của dự án. Ví dụ hiệu quả về mặt tài chính của dự án được

55. Nguyễn Kim Anh - Nguyễn Đức Trung (Đồng chủ biên) (2012), *Thẩm định dự án đầu tư: Quy trình thực hiện và tình huống thực hành*, (Sách chuyên khảo), Nxb Dân trí, Hà Nội, tr. 244.

56. Nguyễn Kim Anh - Nguyễn Đức Trung (Đồng chủ biên) (2012), "tidd", tr. 244-249.

đánh giá Thông số doanh thu giả định từ dịch vụ trông giữ, khu thương mại, văn phòng cho thuê, khu chung cư⁵⁷...

Ba là, bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan

Hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS không chỉ liên quan đến bên mua và bên bán mà còn liên quan đến nhiều chủ thể khác do đặc thù của lĩnh vực KDBĐS. Việc chủ đầu tư tiến hành huy động vốn sớm bằng việc thế chấp vay ngân hàng khiến cho ngân hàng trở thành một bên có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hay việc chủ đầu tư huy động vốn từ khách hàng có nhu cầu mua mặt bằng, căn hộ tại dự án cũng khiến cho những khách hàng đã bỏ tiền ra mua cũng là chủ thể có liên quan. Để đảm bảo quyền lợi cho các chủ thể này, pháp luật cần có những quy định phù hợp và mang tính chất bắt buộc, tránh việc các chủ đầu tư hiểu rằng đây chỉ là giao dịch giữa bên mua và bên bán mà gián tiếp gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ thể khác. Triển khai nguyên tắc này, một trong những yêu cầu trong trình tự, thủ tục chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS được quy định tại Điều 11, 12 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP: trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần dự án BĐS phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình trung ương về việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án. Như vậy, chủ đầu tư chỉ “*thông báo*” và “*giải quyết*” các ý kiến trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án sau khi cơ quan có thẩm quyền đã cho phép chuyển nhượng dự án hay nói cách khác đây chỉ là một thủ tục mang tính hình thức; còn quá trình giải quyết như thế nào, việc giám sát, kiểm định ra sao và nếu không giải quyết được thì chủ đầu tư có được tiếp tục thực hiện chuyển nhượng hay không thì pháp luật chưa có cơ chế quy định cụ thể. Thực tế đó, đặt ra cho chúng ta câu hỏi lớn, liệu vấn đề bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng có thực sự được bảo đảm với chỉ một vài quy định mang tính nguyên tắc và thủ tục như vậy trong Luật KDSBĐS 2014 hay không? Theo quan điểm của một số tác giả cho rằng có thể áp dụng cơ chế bảo vệ khách hàng của các dự án BĐS theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010⁵⁸. Do vậy, trên thực tế nhiều trường hợp quyền lợi của bên thứ ba bị ảnh hưởng, không được giải quyết khi dự án đã được chuyển nhượng xong.

57. Nguyễn Kim Anh - Nguyễn Đức Trung (Đồng chủ biên) (2012), “*tidd*”, tr. 171-249.

58. Doãn Hồng Nhung (2013), *Pháp luật về hạn chế rủi ro cho người tiêu dùng trong hợp đồng theo mẫu*, Nxb Tư pháp, tr.172.

Thứ ba, việc chuyển nhượng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và theo trình tự, thủ tục được quy định trong Luật đầu tư và Luật KDBDS.

Chủ đầu tư DADT trong hoạt động KDBDS được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định trên hoàn toàn hợp lý, có sự thống nhất, phù hợp với Luật đất đai bởi dự án KDBDS luôn gắn với đất đai và theo quy định của Luật Đất đai thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên việc Nhà nước quản lý. Hơn nữa, hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS là lĩnh vực luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro và khi rủi ro phát sinh có thể gây ảnh hưởng đến nhiều bên. Chính vì vậy, hoạt động này ngoài phải được sự xem xét, chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải tuân thủ theo tình tự, thủ tục pháp luật quy định mặc dù các bên có thể đã đủ điều kiện để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 9 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, đối với dự án BDS được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 và dự án BDS được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư; còn đối với dự án BDS không thuộc các trường hợp trên thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật KDBDS và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.

Thứ tư, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BDS không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.

Đối với một dự án, để đáp ứng điều kiện chuyển nhượng cần rất nhiều tiêu chí phải đạt được (sẽ làm rõ ở mục 3.1.2) như đã có quy hoạch được duyệt, đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, thậm chí phải xây dựng xong công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ. Để đáp ứng được các yêu cầu này, dự án bắt buộc đã phải “đi được một đoạn đường” nhất định, nghĩa là các giai đoạn ban đầu của dự án đã do chủ đầu tư cũ thực hiện. Do đó, việc đặt ra nguyên tắc trên có ý nghĩa trong việc tháo gỡ khó khăn cho chủ đầu tư cũ trong việc tìm kiếm chủ đầu tư mới để chuyển nhượng dự án; đồng thời tạo điều kiện cho chủ đầu tư mới tiếp tục triển khai dự án về thời gian, chi phí.

3.1.2. Các quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Dự án đầu tư trong hoạt động KDBĐS là hoạt động đầu tư mang tính chất đặc biệt, đòi hỏi chủ đầu tư cần có nguồn vốn lớn, chịu sự chi phối từ nhiều yếu tố như sự quản lý nhà nước, yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội, ảnh hưởng của thiên nhiên... chứa đựng rất nhiều rủi ro và cũng tác động mạnh mẽ đến sự phát triển kinh tế - xã hội. Vì thế việc đầu tư DABĐS nói chung, chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng cần phải được thực hiện một cách cẩn trọng và tuân thủ theo các điều kiện được quy định tại Điều 49 Luật KDBĐS 2014.

3.1.2.1. Điều kiện đối với dự án (hoặc phần dự án) chuyển nhượng

Để trở thành đối tượng của hoạt động chuyển nhượng, DAĐT BĐS cần đáp ứng được các điều kiện sau:

Thứ nhất, loại dự án.

Loại hình dự án nào mới được chuyển nhượng không được Điều 49 Luật KDBĐS 2014 làm rõ và quy định với tính chất là một điều kiện. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 11 Luật KDBĐS 2014, nhà đầu tư KDBĐS chỉ có thể được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của nhà đầu tư cũ với mục đích xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Như vậy, các DAĐT tạo lập hạ tầng với mục đích kinh doanh QSDĐ là những dự án không thể chuyển nhượng.

Thứ hai, 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.

Đây là những yêu cầu cơ bản để một DAĐT trong hoạt động KDBĐS “thành hình”, cũng là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét về loại dự án, hình thức, quy mô, vị trí... của dự án, có tính đến tiềm lực của nhà đầu tư mới để có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án phù hợp, đảm bảo các vấn đề về an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia.

Thứ ba, 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 DAĐT 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.

Đây là những quy định được đặt ra mang tính chặt chẽ, hướng đến việc dự án cần phải có quỹ đất trống để bắt đầu triển khai ngay, đồng thời để kiểm soát tiến độ của dự án. Qua đó, sẽ giúp hạn chế tình trạng dự án chỉ nằm trên giấy hoặc nhà đầu tư lợi dụng chuyển nhượng dự án một cách tràn lan để kiếm lợi nhuận, làm ảnh hưởng tiêu cực đến TT BĐS, đến nền kinh tế trong khi đó thực tế việc giải phóng mặt bằng có khi chưa được thực hiện hoặc thực hiện chưa xong. Tuy nhiên, việc

giải phóng mặt bằng được coi là một trong những hoạt động gây ra nhiều khó khăn do những quy định về giá đất khi bồi thường còn chưa được thống nhất và hơn hết là khả năng tài chính mà rất nhiều nhà đầu tư đã không đáp ứng được điều kiện này.

Thứ tư, dự án không có tranh chấp về QSDĐ, 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.

Điều kiện này thể hiện tính thống nhất cao với nguyên tắc giao dịch chung của pháp luật đất đai (khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013). Đất đai là yếu tố đầu vào quan trọng hàng đầu của một DADT trong hoạt động KDBĐS. Hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS sẽ bao hàm cả hoạt động chuyển nhượng QSDĐ của dự án đó, chính bởi vậy, điều kiện chuyển nhượng QSDĐ được pháp luật đất đai đặt ra cũng cần phải được tuân thủ trong chuyển nhượng DABĐS. Hai điều kiện “không tranh chấp”, “không bị kê biên” là những điều kiện được Luật Đất đai đặt ra, còn điều kiện dự án không thuộc diện phải “chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” là điều kiện mới. Điều kiện này cũng có ý nghĩa rất quan trọng trong bối cảnh TTĐS Việt Nam không thiếu các dự án có nhiều sai phạm, trong quá trình xử lý các sai phạm này thì dự án cũng cần phải được cấm chuyển nhượng để ưu tiên giải quyết trách nhiệm với Nhà nước.

Điều kiện này không chỉ được đề cập trong quy định của Luật KDBĐS mà còn được đưa ra trong Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013 tại các điều 42 và 42a về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với DADT. Theo đó, QSDĐ của dự án phải đảm bảo tuân thủ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, bao gồm: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Không có tranh chấp về QSDĐ; QSDĐ không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đất còn trong thời hạn sử dụng.

Thứ năm, 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 chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

Trường hợp có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất, chủ đầu tư cũ không thể tiếp tục thực hiện dự án trong tương lai nên việc chuyển nhượng dự án này cho chủ thể khác tiếp tục thực hiện tất nhiên là không thể được. Trường hợp có vi phạm pháp luật trong quá trình triển khai dự án và có quyết định xử phạt như ở phần trên đã đề cập: Dự án sẽ không được chuyển nhượng để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi chấp hành quyết định xử phạt với tính chất là một quyết định hành chính mà chủ đầu tư vẫn được tiếp tục thực hiện dự án thì có thể chuyển nhượng dự án này cho nhà đầu tư mới

thực hiện. Nếu vi phạm của chủ đầu tư liên quan tình trạng chậm tiến độ thì nhà đầu tư mới có tiềm lực sẽ giúp sớm tháo gỡ vấn đề này. Nếu vi phạm của chủ đầu tư liên quan đến công trình xây dựng sai phép thì chủ đầu tư cũ phải xử lý xong những công trình xây dựng trái phép này trước khi chuyển giao cho nhà đầu tư mới.

Tuy nhiên, Luật KDBĐS 2014 không đề cập đến các điều kiện cụ thể về QSDĐ khi chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT trong hoạt động KDBĐS nên đã dẫn đến cách hiểu rất khác nhau. Có quan điểm cho rằng, dù điều kiện để chuyển nhượng DADT nói chung theo Luật KDBĐS⁵⁹ hoặc chuyển nhượng DADT xây dựng nhà ở, kinh doanh kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định của Luật Đất đai⁶⁰ thì nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng dự án mà không cần thiết phải xét đến điều kiện về QSDĐ được hình thành từ nguồn gốc nào (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hay nhận chuyển QSDĐ từ thị trường). Song cũng có quan điểm cho rằng, quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT cần thiết phải vừa đáp ứng về các điều kiện được quy định tại Điều 49 Luật KDBĐS vừa phải đáp ứng điều kiện về nguồn gốc hình thành QSDĐ; cụ thể là khi doanh nghiệp chuyển nhượng thì đất đó phải được Nhà nước giao có thu tiền hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác⁶¹ thì mới được chuyển nhượng dự án. Việc chưa đầy đủ các quy định như trên của Luật KDBĐS 2014 đã thể hiện sự không thống nhất, đồng bộ trong hệ thống các quy định của pháp luật và dẫn đến cách triển khai thực hiện ở mỗi địa phương cũng khác nhau.

3.1.2.2. Điều kiện đối với chủ thể chuyển nhượng

Luật Đầu tư 2020 (các điều từ Điều 46 đến Điều 48 Luật Đầu tư 2020) quy định các chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng DADT cũng như chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS cần đáp ứng một số điều kiện sau đây:

Thứ nhất, dự án không thuộc một trong các trường hợp bị chấm dứt hoạt động.

Theo quy định tại Điều 48 Luật đầu tư 2020, DADT chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Nhà đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của DADT;
- Theo các điều kiện chấm dứt hoạt động được quy định trong hợp đồng, điều lệ doanh nghiệp;
- Hết thời hạn hoạt động của DADT;

59. Điều 49 Luật Kinh doanh BĐS 2014.

60. Điều 194 Luật Đất đai 2013.

61. Điều a khoản 2 Điều 174; khoản 2 Điều 175, khoản 1 Điều 178 Luật Đất đai 2013.

- Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của DADT trong các trường hợp sau đây:

+ Dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp bị cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ ngừng hoạt động mà nhà đầu tư không có khả năng khắc phục điều kiện ngừng hoạt động, bao gồm: (1) Để bảo vệ di tích, di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia theo quy định của Luật Di sản văn hóa; (2) Để khắc phục vi phạm môi trường theo đề nghị của cơ quan nhà nước quản lý về môi trường; (3) Để thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động theo đề nghị của cơ quan nhà nước quản lý về lao động; (4) Theo quyết định, bản án của Tòa án, Trọng tài; (5) Nhà đầu tư không thực hiện đúng nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và đã bị xử lý vi phạm hành chính nhưng tiếp tục vi phạm; (6) Việc thực hiện DADT gây phương hại hoặc có nguy cơ gây phương hại đến quốc phòng, an ninh quốc gia theo đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

+ Nhà đầu tư không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư và không thực hiện thủ tục điều chỉnh địa điểm đầu tư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư;

+ Dự án đầu tư đã ngừng hoạt động và hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày ngừng hoạt động, cơ quan đăng ký đầu tư không liên lạc được với nhà đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của nhà đầu tư;

+ Dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Nhà đầu tư không ký quỹ hoặc không có bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của pháp luật đối với DADT thuộc diện bảo đảm thực hiện DADT;

+ Nhà đầu tư thực hiện hoạt động đầu tư trên cơ sở giao dịch dân sự giả tạo theo quy định của pháp luật về dân sự;

+ Theo bản án, quyết định của Tòa án, phán quyết trọng tài.

Đối với DADT thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoạt động của DADT sau khi có ý kiến của cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư.

Thứ hai, tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về KDBĐS trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng QSDĐ.

Điều 188 Luật đất đai 2013 đặt ra điều kiện đối với QSDĐ được chuyển nhượng là phải có GCNQSDĐ; Phù hợp với quy định này, khoản 2 Điều 49 Luật

KDBĐS 2014 cũng yêu cầu chủ đầu tư chuyên nhượng phải có GCNQSDĐ đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyên nhượng mới được phép thực hiện chuyên nhượng DADT. Về pháp luật đất đai, Điều 42, 42a Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai) đặt ra điều kiện quan trọng liên quan đến nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải thực hiện, cụ thể:

- Trường hợp chuyên nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT xây dựng kinh doanh nhà ở: Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

- Trường hợp chuyên nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT không phải là DADT xây dựng kinh doanh nhà ở, DADT xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê, Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định sau đây: a) Trường hợp chủ đầu tư chuyên nhượng toàn bộ DADT thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; b) Trường hợp chủ đầu tư chuyên nhượng một phần DADT thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với diện tích đất chuyên nhượng.

Thứ ba, điều kiện quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

Kinh doanh BĐS nằm trong danh mục các ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Cụ thể, tại khoản 1 Điều 10 Luật KDBĐS 2014 quy định tổ chức, cá nhân KDBĐS phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 75 Luật đầu tư 2020 quy định: “*Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 như sau: a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 10 như sau: 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*”. Như vậy, bên chuyên nhượng với tư cách là bên nắm giữ DADT trong hoạt động KDBĐS phải là doanh nghiệp có đăng ký ngành nghề KDBĐS và không cần thỏa mãn yêu cầu về vốn pháp định (yêu cầu về vốn pháp định đã bị bãi bỏ). Đây là sự thay đổi lớn đối với điều kiện KDBĐS kể từ ngày 01/01/2021.

3.1.2.3. Điều kiện đối với chủ thể nhận chuyên nhượng

Điều 49 Luật KDBĐS 2014 quy định: *Chủ đầu tư nhận chuyên nhượng phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, 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.

Có thể thấy những điều kiện được Luật KDBĐS 2014 đặt ra không quá khắt khe, chỉ là những điều kiện cơ bản để một chủ thể được phép hoạt động trong lĩnh vực KDBĐS, có thể kế thừa, tiếp tục việc thực hiện dự án của nhà đầu tư cũ. Theo quy định của Điều 10 Luật KDBĐS 2014, khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư 2020, doanh nghiệp nhận chuyển nhượng phải có đăng ký ngành nghề KDBĐS và cũng không cần yêu cầu về vốn pháp định. Mặc dù doanh nghiệp KDBĐS không cần yêu cầu vốn pháp định nhưng chủ đầu tư còn cần đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của DADT, cụ thể: 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 và 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 khác⁶².

Các dự án có sử dụng đất nhằm mục đích kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện được quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật đất đai 2013, bao gồm: chủ đầu tư có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của DADT; phải ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện DADT khác. Thời điểm thẩm định các điều kiện trên được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định DADT, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá QSDĐ thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá QSDĐ.

Bên cạnh các quy định của Luật KDBĐS, liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ của dự án, Điều 42, 42a Nghị định 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP) về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT quy định các điều kiện:

(1) *Đối với DADT xây dựng kinh doanh nhà ở*: Người nhận chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

62. Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013.

(2) *Đối với DADT có sử dụng đất không có mục đích kinh doanh*: Người nhận chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT không phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật đất đai và phải sử dụng đất đúng mục đích (khoản 1 Điều 10 Nghị định 148/2020/NĐ-CP).

Ngoài ra, tại Điều 58 Luật Đất đai 2013 còn quy định điều kiện:

- Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây: a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 hecta đất trồng lúa trở lên; từ 20 hecta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên; b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 hecta đất trồng lúa; dưới 20 hecta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

- Đối với dự án sử dụng đất tại các đảo và các xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển có vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan. Quy trình lấy ý kiến các Bộ (Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao) được hướng dẫn cụ thể tại Điều 13 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Như vậy, pháp luật KDBĐS đã dẫn chiếu đến việc đưa các quy định của pháp luật đất đai về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trở thành điều kiện áp dụng đối với cả hoạt động chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, Luật KDBĐS chưa có sự phân biệt rõ ràng nào khi áp dụng chung các quy định đối với cả lĩnh vực hành chính quản lý và lĩnh vực dân sự. Quy định tại các điều Điều 58 của Luật đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP để áp dụng điều chỉnh cho hoạt động giao đất, cho thuê đất mới, bắt đầu chuyển mục đích sang sử dụng vào mục đích khác, nghĩa là bắt đầu từ con số không; trong khi đó, việc chuyển nhượng dự án chỉ được cho phép sau khi nhà đầu tư cũ đã đi qua những giai đoạn nhất định, nếu như hoạt động này khiến cho các điều kiện phải thẩm định hết lại từ đầu (trừ điều kiện chủ thể của nhà đầu tư mới) thì sẽ là một sự kéo dài không cần thiết về mặt thời gian, gián tiếp gây cản trở đến tiến độ thực hiện của dự án.

3.1.3. Quy định về thẩm quyền, trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

** Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS:*

Các quy định về thẩm quyền là sự thể hiện của việc phân cấp quản lý, giúp cho hoạt động của các cơ quan trong bộ máy Nhà nước vận hành suôn sẻ, tránh việc hoạt động của các cơ quan chồng chéo lên nhau hoặc không được quy định hoặc quy định không rõ ràng. Trong lĩnh vực KDBĐS, để thẩm định được tất cả những điều kiện liên quan làm cơ sở cho việc chấp thuận chuyển nhượng DABĐT cần đến sự tham gia của rất nhiều cơ quan chuyên môn. Kết quả giải quyết thủ tục hành chính là chấp thuận hoặc không chấp thuận đề nghị chuyển nhượng dự án của nhà đầu tư và thẩm quyền quyết định cuối cùng này được xác định thuộc về cơ quan nhà nước có thẩm quyền chung, điều này cũng đồng thời thống nhất với quy định về thẩm quyền quyết định việc đầu tư. Cơ quan quyết định việc đầu tư cũng chính là cơ quan quyết định cho phép nhà đầu tư được chuyển nhượng dự án.

Cụ thể, Điều 50 Luật KDBĐS 2014 quy định thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS như sau:

(1) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS đối với dự án do UBND cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.

(2) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

Việc quy định thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh và Thủ tướng Chính phủ đã khẳng định được vai trò của Nhà nước theo nguyên tắc Nhà nước quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật. Các quy định này đã đảm bảo phần nào sự tham gia của cơ quan nhà nước vào hoạt động quản lý và giám sát đối với hoạt động của các chủ đầu tư tham gia vào quá trình chuyển nhượng - một hoạt động dân sự.

Tuy nhiên, khi Luật Đầu tư năm 2020 được ban hành, cụ thể tại khoản 2 Điều 75 đã sửa đổi, bổ sung Điều 50 Luật KDBĐS 2014 theo hướng phân chia cụ thể về thẩm quyền để đảm bảo sự thống nhất giữa các Luật, như sau:

- Đối với DABĐS được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. Cụ thể, đối với DABĐS được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 “3. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai;

b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật” và các DABĐS phải được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 Luật Đầu tư 2020: “a. Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài; b. Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật này” thì thẩm quyền cho phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DADT theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư 2020 mà không thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS. Theo đó, đối với DADT trong hoạt động KDBĐS trên nếu thuộc trường hợp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Luật Đầu tư 2020 thì khi chuyển nhượng dự án cũng phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư chấp thuận, cụ thể phải được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và UBND cấp tỉnh chấp thuận, cho phép thực hiện. Còn đối với DADT trong hoạt động KDBĐS không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc DADT trong hoạt động KDBĐS đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2020, nhà đầu tư được thực hiện chuyển nhượng dự án mà không cần sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chỉ cần thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

Như vậy, đây cũng điểm mới không chỉ thống nhất về việc điều chỉnh pháp luật mà còn loại bỏ được một thủ tục đó cần phải sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án KDBĐS. Điều này làm thông thoáng hơn các thủ tục hành chính, thể hiện bản chất của một giao dịch dân sự khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS. Tuy nhiên, đối với các trường hợp phải có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể là Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và UBND cấp tỉnh thì hoạt động

chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS không thể hiện đây là “*một giao dịch dân sự*” mà thiên về thực hiện các thủ tục hành chính, yếu tố kinh tế sẽ không còn mà thay vào đó nhà đầu tư sẽ thực hiện theo con đường hành chính. Như vậy, với con đường “*hành chính*” được quy định như vậy liệu có dẫn đến tình trạng “*chạy dự án*” và những hành vi tiêu cực khác trong thực tế thời gian tới hay không?

- Đối với DABĐT trong hoạt động KDBĐS không thuộc trường hợp chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện như sau: (i) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là UBND cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐT đối với dự án do UBND cấp tỉnh quyết định việc đầu tư; (ii) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐT đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

Chẳng hạn, một loạt các DABĐT trong hoạt động KDBĐS đã xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ cho phép chấp thuận chuyển nhượng một phần. Điển hình là dự án khu đô thị Ciputra được đầu tư bởi Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long, một liên doanh giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị Việt Nam (UDIC) và Tập đoàn Ciputra (Indonesia). Theo quy hoạch tổng thể của thủ đô dự án này có quy mô hơn 300ha với tổng số vốn khoảng hơn 2,1 tỷ USD. Trước đó, dự án này có những lùm xùm trong việc đề xuất điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 2 của chủ đầu tư. Tuy nhiên, việc này vấp phải sự phản đối của cộng đồng cư dân đang sinh sống và Thủ tướng cũng chỉ đạo các Bộ, ngành cần làm rõ việc điều chỉnh quy hoạch này. Năm 2020, UBND thành phố Hà Nội đã kiến nghị Thủ tướng cho chủ đầu tư dự án này được điều chỉnh, chuyển nhượng một phần dự án, cụ thể chủ đầu tư đề nghị chuyển nhượng 3 dự án thành phần và các dự án thành phần kế thừa các điều kiện về chuyển giao không bồi hoàn. Ngoài ra, UBND thành phố Hà Nội đề nghị chuyển nhượng 3 dự án thành phần tại dự án khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây do Công ty trách nhiệm hữu hạn phát triển THT làm chủ đầu tư. Tại các dự án do Công ty Gamuda Land Việt Nam làm chủ đầu tư kiến nghị cho điều chỉnh dự án công viên Yên Sở trên cơ sở tách dự án; điều chỉnh dự án theo quy hoạch điều chỉnh và chuyển nhượng 1 dự án thành phần trong khu đô thị C2 công viên Yên Sở⁶³.

Như vậy, đối việc quy định dự án do cấp nào quyết định, chấp thuận việc đầu tư thì cấp đó có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần

63. Hoài Nam (2021), *Bộ Xây dựng cho ý kiến về chuyển nhượng một phần 'siêu' dự án tỷ USD*, <https://vietnamnet.vn/bo-xay-dung-cho-y-kien-ve-chuyen-nhuong-mot-phan-sieu-du-an-ty-usd-754385.html>, truy cập ngày 09/11/2021

DABDS sẽ giúp cho việc quản lý sẽ dễ dàng và hiệu quả hơn. Bởi cơ quan có thẩm quyền quyết định, chấp thuận đầu tư quyết định sẽ là cơ quan nắm bắt rõ ràng nhất những thay đổi biến động của dự án cũng như chủ đầu tư chuyển dự án để đưa ra được quyết định có hay không cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Đồng thời qua đó tránh được tình trạng lạm quyền, trì trệ trong việc quyết định có cho chủ đầu tư chuyển nhượng hay không.

** Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư:*

Việc chuyển nhượng DABDS hay những dự án khác đều cần phải đáp ứng những điều kiện nhất định, tuân theo trình tự thủ tục chặt chẽ từ bước nộp hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ, thẩm định hay trả kết quả và được đặt dưới sự quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở nền tảng là pháp luật đầu tư. Theo quy định của khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư 2020, đối với DAĐT nói chung và DAĐT BDS nói riêng đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định thì thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DAĐT được thực hiện như sau:

“a) Đối với dự án đầu tư mà nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại Điều 29 của Luật này và dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 41 của Luật này;

b) Đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc chuyển nhượng dự án đầu tư hoặc chuyển quyền sở hữu tài sản cho nhà đầu tư tiếp nhận dự án đầu tư sau khi chuyển nhượng thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Như vậy, theo các quy định mới của Luật Đầu tư năm 2020 thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABDS hiện nay được thực hiện theo hai trình tự thủ tục được quy định trong hai luật là Luật Đầu tư và Luật KDBDS.

Thứ nhất, trình tự thủ tục chuyển nhượng DABDS mà nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại Điều 29 của Luật Đầu tư 2020 và dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 41 của Luật Đầu tư 2020.

Thủ tục điều chỉnh DAĐT được quy định cụ thể tại mục 4 Điều chỉnh DAĐT tại Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ, theo đó:

- Đối với DAĐT không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư 2020, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định tại Điều 47 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ. Cụ thể, nhà đầu tư nộp văn bản đề nghị điều chỉnh DADT cho cơ quan đăng ký đầu tư kèm theo tài liệu liên quan đến việc thay đổi tên nhà đầu tư. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư.

Trường hợp đề nghị điều chỉnh DADT không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư dẫn đến DADT thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư thì nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định trước khi điều chỉnh DADT. Trong trường hợp này, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét các nội dung điều chỉnh để chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Đối với dự án KDBĐS, nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư 2020 hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh DADT khi chuyển nhượng dự án theo quy định tại Điều 48 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và tuân thủ nguyên tắc, điều kiện, quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về KDBĐS.

Thứ hai, đối với dự án KDBĐS không thuộc trường hợp chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục, điều kiện, hồ sơ cho phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án KDBĐS thực hiện theo quy định của pháp luật về KDBĐS.

Về quy trình chi tiết, Luật KDBĐS 2014 (Điều 51) quy định thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS, theo đó: Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến UBND cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được UBND cấp tỉnh ủy quyền. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND 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 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND 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. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án. Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm

quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Như vậy, pháp luật KDBĐS đã “hành chính hóa” mọi giao dịch liên quan đến doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và gây ra sự phiền hà không cần thiết khi yêu cầu bên chuyển nhượng phải “trả lại đất” cho Nhà nước rồi Nhà nước mới thực hiện thủ tục giao, cho thuê lại đất cho bên nhận chuyển nhượng. Quy định này vừa thể hiện sự “bất bình đẳng” giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài vừa khiến giao dịch chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS bị kéo dài không cần thiết, đồng thời tạo điều kiện cho nạn tham nhũng khi bắt buộc bên nhận chuyển nhượng phải cung cấp hồ sơ từ đầu cho Nhà nước để được trao quyền sử dụng đất. Mặt khác, quy định này đang có sự mâu thuẫn với quy định trong pháp luật đất đai, cụ thể là Khoản 2 Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013⁶⁴. Bản thân pháp luật đất đai cho phép chuyển nhượng dự án sẽ được thực hiện đồng thời với chuyển nhượng QSDĐ không phân biệt bên nhận chuyển nhượng là nhà đầu tư trong nước hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS có hiệu lực từ ngày 01/3/2022 thay thế cho Nghị định số 76/2015/NĐ-CP. Nghị định này đã có những quy định chi tiết hơn về vấn đề này, theo đó, DABĐS được chuyển nhượng được chia làm hai loại căn cứ theo cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư là UBND cấp tỉnh hay Thủ tướng Chính phủ (Điều 11, 12). Theo đó:

Một là, trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DADT trong hoạt động KDBĐS do UBND cấp tỉnh quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)⁶⁵ cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh

- *Nộp hồ sơ*

- Chủ đầu tư dự án nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ này đến UBND cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (nếu được UBND cấp tỉnh ủy quyền).

64. Khoản 2 Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 79 của Nghị định này. Hợp đồng chuyển nhượng dự án phải thể hiện rõ giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị chuyển nhượng dự án và có giá trị thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

65. Điều 11 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản

Hồ sơ của chủ đầu tư bao gồm: Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS theo mẫu; Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS theo quy định tại Điều 6 Nghị định này; Các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng, chứng thực khi nộp hồ sơ) về dự án BĐS chuyển nhượng, bao gồm: quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt dự án; quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng của dự án; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án (đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ DABĐT xây dựng kết cấu hạ tầng); Giấy chứng nhận đối với dự án; Báo cáo quá trình thực hiện DABĐDS tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu;

Hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS bao gồm: Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo mẫu; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức (bản sao và xuất trình bản gốc để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng hoặc chứng thực khi nộp hồ sơ); Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính; chứng minh các nguồn vốn huy động (nếu có) theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; đối với doanh nghiệp KDBĐDS nhận chuyển nhượng thì phải có giấy tờ chứng minh năng lực tài chính quy định của pháp luật.

- *Thẩm định, xét duyệt*

Cơ quan được giao chủ trì thẩm định tổ chức lấy ý kiến thẩm định và thực hiện thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định; trình UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng⁶⁶.

Nội dung thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bao gồm: Việc tuân thủ nguyên tắc kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản, DABĐDS và các hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 4, Điều 8, Điều 48 của Luật KDBĐDS 2014; Các giấy tờ trong hồ sơ đề nghị chuyển nhượng theo quy định tại Điều 10 của Nghị định 02/2022/NĐ-CP; Điều kiện của dự án hoặc phần dự án BĐS chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật KDBĐDS 2014; trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án là doanh nghiệp nhà nước thì phải xác định thêm điều kiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu

66. Điều 13 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; Điều kiện của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 49 của Luật KDBDS 2014 và quy định tại Điều 4 của Nghị định 02/2022/NĐ-CP; Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 52 của Luật KDBDS và các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (nếu có).

Thời gian lấy ý kiến thẩm định, thực hiện thẩm định và quyết định cho phép chuyển nhượng tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì chủ đầu tư phải bổ sung theo quy định; thời gian bổ sung giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết. Trường hợp dự án, phần DABDS không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do

- *Giao kết hợp đồng chuyển nhượng dự án*

- Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án BDS, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP và hoàn thành việc bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển QSDĐ của dự án, phần dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án, phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng, việc bàn giao phải được lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Bên nhận chuyển nhượng được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án, phần dự án. Trường hợp chuyển nhượng dự án phát sinh thu nhập, nhà đầu tư chuyển nhượng DADT thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật (Khoản 2 Điều 48 Nghị định 31/2021/NĐ-CP), bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế giá trị gia tăng.

Trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần DABDS phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình trung ương về việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án.

- Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đối với trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án có gắn với QSDĐ thì các bên phải làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần DABĐS trên Cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án và gửi quyết định này về Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải công bố công khai quyết định này trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

Hai là, trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)⁶⁷ như sau:

- Chủ đầu tư dự án BĐS nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ đến UBND cấp tỉnh nơi có dự án.

- Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định của các bộ, ngành liên quan theo quy định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án, phần DABĐS không đủ điều kiện chuyển nhượng thì UBND cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, các công việc khác được các bên có trách nhiệm thực hiện giống trường hợp chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án do UBND cấp tỉnh quyết định đầu tư.

* Bên cạnh các quy định của Luật KDBĐS 2014 và Nghị định 02/2022/NĐ-CP, tại khoản 2 Điều 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng DAĐT như sau:

- Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan phải làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

67. Điều 11 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng chuyển nhượng dự án phải thể hiện rõ giá trị QSDĐ trong tổng giá trị chuyển nhượng dự án và có giá trị thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khi thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ;

- Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng QSDĐ mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan nộp hợp đồng chuyển nhượng dự án và Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục như đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất. Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với bên chuyển nhượng dự án và quyết định giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án; cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án.

Như vậy, pháp luật đất đai tách biệt hai quy trình chuyển nhượng dự án: hoặc thực hiện theo quy trình chuyển nhượng QSDĐ (quy trình dân sự) hoặc thực hiện theo quy trình bán tài sản cùng với thu hồi để giao/cho thuê đất lại (kết hợp quy trình hành chính và quy trình dân sự) phụ thuộc vào hình thức sử dụng đất của chủ đầu tư. Còn pháp luật KDBĐS đang tiếp cận theo hướng chuyển nhượng dự án là giao dịch dân sự cần có sự chấp thuận của Nhà nước nên việc dịch chuyển loại tài sản quan trọng của dự án là QSDĐ lại đang có cách tiếp cận không đồng nhất khi quy định xen kẽ quy trình hành chính vào hoạt động này.

Ngoài ra, giữa pháp luật đầu tư và pháp luật KDBĐS hiện hành đang có những quy định thiếu tính thống nhất khiến cho các cơ quan thực thi pháp luật và các doanh nghiệp khó khăn khi không biết áp dụng theo luật nào. Theo Luật KDBĐS 2014 quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DAĐT thì yêu cầu về trình tự, thủ tục là phải có chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền thì hai bên mới được ký hợp đồng chuyển nhượng; trong khi, Luật Đầu tư 2020 lại quy định phải có hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DAĐT trong hồ sơ xin chấp thuận chuyển nhượng DAĐT gửi UBND cấp tỉnh⁶⁸ - nghĩa là hợp đồng chuyển nhượng một phần hay toàn bộ DAĐT được coi là một thành phần trong bộ hồ sơ xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chúng được xem xét đồng thời với việc xem xét chấp thuận chuyển nhượng một phần hay toàn bộ DAĐT. Sự thiếu thống nhất này gây lúng túng trong quá trình áp dụng pháp luật trên thực tế.

3.1.4. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

68. Điều 48 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư.

Chuyển nhượng DAĐT có tính chất của một quan hệ hợp đồng dân sự song vụ, trong đó các bên đều có những quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Cụ thể, Điều 52 Luật KDBDS 2014 quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABDS bao gồm:

Thứ nhất, bên chuyển nhượng chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho bên 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 chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó.

Bên nhận chuyển nhượng kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của Bên 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.

Như đã đề cập trong phần trên, chuyển nhượng DAĐT không đơn thuần là việc chuyển giao các tài sản thuộc dự án đó từ nhà đầu tư cũ sang nhà đầu tư mới mà còn là chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện DAĐT đó. Để thực hiện một DAĐT, nhà đầu tư cần xác lập các giao dịch dân sự với nhiều đối tượng như ngân hàng, các khách hàng của dự án, bên cung ứng trang thiết bị, nguyên vật liệu... Trong các giao dịch này, nhà đầu tư vừa là bên có quyền, cũng là bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Khi DAĐT được chuyển giao, để đảm bảo thuận lợi cho nhà đầu tư mới trong việc tiếp quản và tiếp tục thực hiện dự án thì các quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư mới liên quan đến dự án sẽ được nhà đầu tư mới kế thừa, trừ các quyền, nghĩa vụ đã thực hiện xong, đã chấm dứt và không liên quan đến nhà đầu tư mới. Nội dung chi tiết liên quan đến hoạt động chuyển giao này được quy định tại Mục 5 BLDS 2015 về “Chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ”, theo đó:

Một là, về chuyển giao quyền:

+ Khi bên có quyền yêu cầu chuyển giao quyền yêu cầu cho người thế quyền thì người thế quyền trở thành bên có quyền yêu cầu. Việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ. Người chuyển giao quyền yêu cầu phải thông báo bằng văn bản cho bên có nghĩa vụ biết về việc chuyển giao quyền yêu cầu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp bên chuyển giao quyền yêu cầu không thông báo về việc chuyển giao quyền mà phát sinh chi phí cho bên có nghĩa vụ thì bên chuyển giao quyền yêu cầu phải thanh toán chi phí này.

+ Không chịu trách nhiệm sau khi chuyển giao quyền yêu cầu: Người chuyển giao quyền yêu cầu không phải chịu trách nhiệm về khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ sau khi chuyển giao quyền yêu cầu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

+ Chuyển giao quyền yêu cầu có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: Trường hợp quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm thì việc chuyển giao quyền yêu cầu bao gồm cả biện pháp bảo đảm đó.

+ Quyền từ chối của bên có nghĩa vụ: Trường hợp bên có nghĩa vụ không được thông báo về việc chuyển giao quyền yêu cầu và người thế quyền không chứng minh về tính xác thực của việc chuyển giao quyền yêu cầu thì bên có nghĩa vụ có quyền từ chối việc thực hiện nghĩa vụ đối với người thế quyền. Trường hợp bên có nghĩa vụ do không được thông báo về việc chuyển giao quyền yêu cầu mà đã thực hiện nghĩa vụ đối với người chuyển giao quyền yêu cầu thì người thế quyền không được yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình.

Hai là, về chuyển giao nghĩa vụ:

+ Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý, trừ trường hợp nghĩa vụ gắn liền với nhân thân của bên có nghĩa vụ hoặc pháp luật có quy định không được chuyển giao nghĩa vụ. Khi được chuyển giao nghĩa vụ thì người thế nghĩa vụ trở thành bên có nghĩa vụ.

+ Chuyển giao nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm: Trường hợp nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm được chuyển giao thì biện pháp bảo đảm đó chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Thứ hai, bên chuyển nhượng 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.

Đây là một nghĩa vụ quan trọng của chủ đầu tư khi thực hiện chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBĐS. Khi đàm phán chuyển nhượng điều quan trọng nhất là các bên phải cung cấp cho nhau toàn bộ hồ sơ, giấy tờ, phải minh bạch thông tin về hiện trạng dự án, tình trạng tài chính của bên mua, và thiện chí của mỗi bên khi tham gia giao dịch. Khi một bên không đảm bảo sự minh bạch tài liệu và thông tin thì xuất hiện nguy cơ đổ vỡ và/hoặc kéo dài thời gian giao dịch. Quy định này phù hợp với Điều 366 BLDS 2015: Người chuyển giao quyền yêu cầu có nghĩa vụ phải cung cấp thông tin cần thiết, chuyển giao giấy tờ có liên quan cho người thế quyền, nếu vi phạm nghĩa vụ này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Thứ ba, bên chuyển nhượng phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Quyền sử dụng đất là yếu tố đầu vào quan trọng trong các DABT trong hoạt động KDBĐS, cũng là tài sản mà Nhà nước đặc biệt quản lý bằng nhiều quy định

liên quan đến điều kiện giao dịch, quy trình giao dịch, trách nhiệm đăng ký sở hữu chủ. Chính bởi sự khác biệt này so với các tài sản khác nên việc chuyển nhượng dự án phải tuân thủ các quy định riêng về thủ tục chuyển QSDĐ thay vì hiểu như việc bán tài sản thông thường. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng dự án được giao kết giữa các bên, QSDĐ được chuyển nhượng cùng với dự án đó, nhưng để đảm bảo cho quản lý nhà nước và tránh nguy cơ tranh chấp phát sinh sau này thì thủ tục chuyển QSDĐ phải được thực hiện theo các yêu cầu của pháp luật đất đai. Không có quy định cụ thể về trình tự chuyển nhượng QSDĐ khi nhà đầu tư chuyển nhượng DABĐS, Nghị định 43/2014/NĐ-CP chỉ có 2 điều luật quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng QSDĐ là: Điều 72 (Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng QSDĐ, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở) và Điều 79 (Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng). Điều 79 áp dụng với các trường hợp chuyển quyền nói chung, còn Điều 72 là trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đặc biệt liên quan đến các dự án nhà ở. Tuy nhiên, Điều 72 chỉ áp dụng sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành công trình, nghĩa là hướng đến những người dân mua nhà ở dự án, vì thế, trình tự thủ tục chung tại Điều 79 sẽ được áp dụng khi nhà đầu tư chuyển nhượng dự án. Theo đó:

Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì: Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp phải cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất; Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê

thì: Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự; Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản; Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất.

Thứ tư, trường hợp chuyển nhượng một phần DABDS, 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. 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 quá trình đầu tư xây dựng.

Pháp luật cho phép hoạt động chuyển nhượng dự án nhằm để dự án có thể tiếp tục được thực hiện, đảm bảo tính khả thi. Việc nhà đầu tư mới kế thừa các quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư cũ để tiếp tục đầu tư kinh doanh mà không làm thay đổi mục tiêu và nội dung của dự án là nguyên tắc của hoạt động này, là điều mà pháp luật quy định cho nhà đầu tư mới phải làm.

Trên phương diện hợp đồng, nhà đầu tư cũ chuyển giao trách nhiệm thực hiện dự án cho nhà đầu tư mới và có quyền yêu cầu nhà đầu tư mới đảm bảo tiếp tục đầu tư xây dựng theo quy hoạch và tiến độ đã được duyệt. Bên cạnh đó, nhà đầu tư cũ còn có quyền theo dõi và thông báo với Nhà nước về hành vi vi phạm của nhà đầu tư mới (nếu có). Tuy nhiên, điều này được pháp luật đề cập dưới góc độ quyền chứ không phải nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, nghĩa là bên chuyển nhượng có thể thực hiện hoặc không mà không đi kèm với trách nhiệm pháp lý. Còn việc bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án, bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch không chỉ đặt ra với tính chất là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng với bên chuyển

nhượng mà đó còn là nghĩa vụ mà nhà đầu tư mới phải thực hiện trong quan hệ với khách hàng và là trách nhiệm phải thực hiện theo quy định pháp luật của Nhà nước.

Thứ năm, thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Theo quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABDS thì hoạt động này không phải chịu phí, lệ phí. Tuy nhiên, chủ đầu tư vẫn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khác bao gồm:

Một là, thuế thu nhập doanh nghiệp (Bên chuyển nhượng nộp): Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS, chuyển nhượng DAĐT, chuyển nhượng quyền tham gia DAĐT, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20% (từ ngày 01/01/2016), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện DAĐT kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư 78/2014/TT-BTC). Doanh nghiệp trong kỳ tính thuế có các hoạt động chuyển nhượng BĐS, chuyển nhượng DAĐT, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện DAĐT (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản) nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả thu nhập khác quy định tại Điều 7 Thông tư số 78/2014/TT-BTC), sau khi bù trừ vẫn còn lỗ thì tiếp tục được chuyển sang các năm tiếp theo trong thời hạn chuyển lỗ theo quy định (Thông tư 96/2005/TT-BTC ngày 22/06/2015)

Hai là, lệ phí trước bạ (Bên nhận chuyển nhượng nộp): Hoạt động chuyển nhượng dự án đi kèm với việc chuyển nhượng nhiều tài sản của dự án đó, bao gồm cả QSDĐ và các tài sản đã được chủ đầu tư cũ tạo lập. Trong số các tài sản này có những tài sản Nhà nước buộc đăng ký quyền sở hữu chủ, và nghĩa vụ tài chính đi kèm khi tiến hành hoạt động đăng ký này là lệ phí trước bạ.

Chủ thể có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ theo quy định của Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về lệ phí trước bạ phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp thuộc diện được miễn. Theo đó, tài sản nhà, đất chịu lệ phí trước bạ với mức thu 0,5% giá trị của nhà, đất đó. Giá trị của nhà, đất được xác định trong các trường hợp khác nhau theo quy định tại Điều 7 Nghị định 10/2022/NĐ-CP.

Ba là, thuế giá trị gia tăng: Khoản 4, Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định

chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng quy định các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng, theo đó:

“Điều 5. Các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng

... 4. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, hợp tác xã.

Ví dụ 18: Công ty cổ phần P thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất cón công nghiệp. Đến tháng 3/2014, dự án đầu tư đã hoàn thành được 90% so với đề án thiết kế và giá trị đầu tư là 26 tỷ đồng. Do gặp khó khăn về tài chính, Công ty cổ phần P quyết định chuyển nhượng toàn bộ dự án đang đầu tư cho Công ty cổ phần X với giá chuyển nhượng là 28 tỷ đồng. Công ty cổ phần X nhận chuyển nhượng dự án đầu tư trên để tiếp tục sản xuất cón công nghiệp. Công ty cổ phần P không phải kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng đối với giá trị dự án chuyển nhượng cho Công ty cổ phần X...”.

Hoạt động chuyển nhượng dự án có cần nộp thuế giá trị gia tăng hay không là câu hỏi được đặt ra khá nhiều trong thực tiễn. Cơ quan Thuế cũng đã nhiều lần có văn bản giải đáp về thắc mắc này:

Ví dụ 1: (Văn bản số 2442 ngày 15/1/2016 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về trả lời chính sách thuế): Trường hợp Công ty chuyển nhượng DADT tại 343-345 Đội Cán cho Công ty cổ phần Thành Công E&C và dự án thành phần No1-T5 khu Ngoại giao đoàn Hà Nội tại xã Xuân Đình, Từ Liêm, Hà Nội cho Công ty cổ phần Đầu tư Lạc Hồng nếu các dự án này đáp ứng điều kiện về DADT theo quy định của Luật đầu tư và để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng thì khi tiến hành chuyển nhượng, doanh nghiệp chuyển nhượng không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng cho việc chuyển nhượng dự án. Trường hợp Công ty đã lập hóa đơn giá trị gia tăng và kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10% đối với hoạt động chuyển nhượng DADT BĐS thì hai bên lập hóa đơn điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3, Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính⁶⁹.

Ví dụ 2: (Văn bản số 3004/TCT-CS ngày 7/7/2017 của Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế thành phố Hà Nội) Tại điểm d Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng gồm có: “Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng DADT để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, hợp tác xã”. Căn cứ Công văn số 5210/TCT-CS ngày 08/12/2015

⁶⁹ Cục Thuế thành phố Hà Nội (2016), Công văn số 2442/CT-HTr ngày 15/01/2016 về việc trả lời chính sách thuế gửi Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - 243A Đê La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội

của Tổng cục Thuế hướng dẫn Cục Thuế các tỉnh, thành phố về việc kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng DABT. Tổng cục Thuế thống nhất với ý kiến xử lý của Cục Thuế thành phố Hà Nội tại Công văn số 24627/CT-TTHT ngày 27/4/2017, cụ thể: Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn Quốc tế Liên doanh Vinaconex - Taisei được sự chấp thuận của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển nhượng một phần “Dự án Vinata Towers” cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Phát triển DT Việt Nam, dự án đang trong giai đoạn đầu tư, chưa đi vào hoạt động, đáp ứng điều kiện về DABT theo quy định của Luật đầu tư và sản xuất kinh doanh hàng hóa dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng, bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện và không thay đổi mục tiêu đầu tư của dự án thì khi chuyển nhượng Công ty trách nhiệm hữu hạn Quốc tế Liên doanh Vinaconex - Taisei không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng này. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã xuất hóa đơn và thực hiện kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng với thuế suất 10% thì hai bên thực hiện điều chỉnh hóa đơn đã lập theo hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính⁷⁰.

Thứ sáu, các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Ngoài các quyền, nghĩa vụ trên, các bên tham gia giao dịch còn có thể xây dựng các thỏa thuận khác và quy định cụ thể quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong thỏa thuận này như các thỏa thuận về thời hạn bàn giao tài sản, thời gian chuyển tiền, phương thức, tiến độ thanh toán...

Với quy định hiện hành có thể thấy Luật KDBĐS 2014 mới chỉ quan tâm đến quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng mà chưa có sự đề cập đến quyền, nghĩa vụ của những chủ thể thường có sự liên quan mật thiết đến dự án KDBĐS là khách hàng của dự án và ngân hàng trong trường hợp chủ đầu tư cũ có hoạt động thế chấp và trong trường hợp ngân hàng đang thực hiện bảo lãnh cho chủ đầu tư cũ để bán BĐS hình thành trong tương lai. Do đó, nếu phát sinh tranh chấp trên thực tế về các vấn đề này thì hướng giải quyết phụ thuộc rất lớn vào việc các bên có xây dựng thỏa thuận liên quan trong hợp đồng hay không. Nghiên cứu pháp luật thế giới cũng cho thấy cần thiết phải có tỷ lệ nhất định chủ thể có quyền đồng ý thì nhà đầu tư mới được chuyển nhượng dự án. Chẳng hạn tại Ấn Độ, khoản 1 Điều 15 Luật BĐS 2016 về “Nghĩa vụ của chủ đầu tư khi chuyển nhượng dự án bất động sản cho bên thứ ba” quy định: “Nhà đầu tư không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với dự án bất động sản cho bên thứ ba mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ 2/3 số người mua nhà dự án (ngoại trừ chủ đầu tư) và văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý bất động sản”.

70. Công văn số 3004/TCT-CS ngày 7/7/2017 của Tổng cục thuế về chính sách thuế.

3.1.5. Các quy định về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Theo quy định tại Điều 17 của Luật KDBDS 2014 thì việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐT trong hoạt động KDBDS phải thông qua hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án. Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận (*có nghĩa là không bắt buộc phải có công chứng, chứng thực*). Quy định này hoàn toàn hợp lý bởi trước khi ký được hợp đồng này, việc chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định nên việc tính chính xác, đúng pháp luật của hợp đồng đặc biệt là đối tượng DABĐT về cơ bản đã được bảo đảm.

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. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng được quy định tại Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định hướng dẫn chi tiết một số điều Luật KDBDS năm 2014 quy định trong vòng 30 ngày kể từ ngày có quyết định của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án thì các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án hoặc phần dự án cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng dự án là loại hợp đồng có điều kiện. Hợp đồng chỉ có giá trị và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, nếu các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án trước khi có quyết định đồng ý cho chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước. Như vậy, các quy định trong Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã mâu thuẫn với Luật KDBDS 2014 về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mẫu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) DABĐT được cung cấp tại Phụ lục của Nghị định 02/2022/NĐ-CP (Mẫu số 8). Tuy nhiên, mẫu hợp đồng do Nghị định 02/2022/NĐ-CP đưa ra chỉ có giá trị tham khảo đối với các bên chứ không có giá trị bắt buộc phải tuân theo. Các bên có thể điều chỉnh hoặc đưa ra những điều khoản mới trong quá trình đàm phán và thỏa thuận.

Điều 53 Luật KDBDS 2014 quy định hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐT phải có các nội dung chính sau: 1- Tên, địa chỉ của các bên; 2- Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt; 3- Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng; 4- Giá chuyển nhượng; 5- Phương thức và thời hạn thanh toán; 6- Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo; 7- Quyền và nghĩa vụ của các bên; 8- Trách nhiệm của các bên trong việc

thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến QSDĐ; 9- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; 10- Phạt vi phạm hợp đồng; 11- Giải quyết tranh chấp; 12- Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý; 13- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Lưu ý: Nội dung cụ thể sẽ được các bên thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, nhất trí và đúng với các quy định của pháp luật KSBDS, pháp luật đầu tư, đất đai và pháp luật dân sự. Nhà nước sẽ không can thiệp quá sâu vào các thỏa thuận này. Đây là một trong những quy định không mới nhưng nó luôn hợp lý trong mọi thời kỳ khi các chủ thể tham gia vào các giao lưu dân sự.

3.1.6. Xử lý vi phạm trong chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Việc xử phạt vi phạm trong chuyển nhượng DĐT KDBĐS được quy định tại khoản 4 Điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; KDBĐS, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở, theo đó, Phạt tiền từ 270.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với chủ đầu tư dự án KDBĐS một trong các hành vi sau đây:

- Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định.
- Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà không đảm bảo đầy đủ các yêu cầu hoặc các điều kiện theo quy định. Xử lý vi phạm và áp dụng Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc hoàn trả chi phí cho bên nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại (nếu có).
- Trường hợp chuyển nhượng khi chưa có GCNQSDĐ, khi đang có tranh chấp về QSDĐ hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án; bên nhận chuyển nhượng không phải là doanh nghiệp KDBĐS hoặc không đủ năng lực tài chính theo quy định thì xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.
- Bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc xây dựng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài (đối với trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô) hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội vào sử dụng theo quy định. Xử lý vi phạm và áp dụng Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy định hoặc cam kết và buộc bồi thường thiệt hại (nếu có).

- Huy động hoặc chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua BĐS hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết. Xử lý vi phạm và áp dụng Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc thực hiện đúng quy định hoặc đúng cam kết, buộc bồi thường thiệt hại (nếu có) cho bên mua, bên thuê mua.

3.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

3.2.1. Những kết quả đạt được trong xây dựng và thực hiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Trước khi Luật KDBĐS 2014 ra đời, nhiều chuyên gia cho rằng; Nhà nước hiện đang can thiệp quá sâu vào quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp nhất là quyền chuyển nhượng DABĐS và nên coi việc chuyển nhượng là hoạt động kinh doanh bình thường. Ở nước ngoài, bất cứ giai đoạn đầu tư BĐS nào cũng được chuyển nhượng miễn rằng có đăng ký và chịu thuế. Có những doanh nghiệp chỉ giải phóng mặt bằng xong là chuyển nhượng dự án, trong khi ở Việt Nam, doanh nghiệp KDBĐS chủ yếu quy mô nhỏ, lại phải làm hết quy trình từ khâu mặt bằng đến căn hộ hoàn chỉnh nên không đủ sức. Vì thế, những quy định mới cởi mở về việc chuyển nhượng DABĐS đã đem lại những tác động tích cực đến TTĐS trong thời gian gần đây.

Thứ nhất, khung pháp lý đã thông thoáng hơn, tạo thuận lợi cho nhà đầu tư, đồng thời vẫn duy trì sự kiểm soát của Nhà nước để đảm bảo tính an toàn của thị trường.

(i) Luật KDBĐS 2014 cho phép chuyển nhượng một phần dự án (thay vì chỉ cho phép chuyển nhượng toàn bộ như trước đây) là quy định có ý nghĩa quan trọng tạo thuận lợi cho nhà đầu tư. Luật KDBĐS 2014 quy định chủ đầu tư được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh, với bất kỳ lý do gì, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chấp thuận bằng văn bản. So với Luật KDBĐS 2006 thì đây là một điểm mới tích cực, khi cho phép chủ đầu tư có thể chuyển nhượng DABĐS khi không còn đủ năng lực tài chính, khi không còn nhu cầu thực hiện dự án hoặc vì bất kỳ lý do gì khác; đồng thời chủ đầu tư cũng được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS thay vì chỉ có quy định về chuyển nhượng toàn bộ dự án khi chủ đầu tư không đủ năng lực tài chính hoặc không có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án như trước kia (Điều 21 Luật KDBĐS 2006). Từ trước ngày 01/7/2015 khi chưa có văn bản nào quy định cũng như hướng dẫn đối với trường hợp chuyển nhượng một phần DABĐS, vì thế khi thực hiện chuyển nhượng toàn bộ DABĐS thì các bên căn cứ theo quy định của pháp luật KDBĐS, còn khi chuyển nhượng một phần DABĐS thì

không có căn cứ nào nên rất nhiều doanh nghiệp đã từ bỏ giao dịch chuyển nhượng một phần DABĐS hoặc sử dụng những “biện pháp thay thế”, “lách luật” chứa đựng nhiều rủi ro như hợp đồng hợp tác, hợp đồng vay vốn.

(ii) *Quy định về nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án và trình tự thủ tục chuyển nhượng được xây dựng chặt chẽ để đảm bảo tính khả thi của dự án sau khi “về tay” nhà đầu tư mới.* Về chủ thể nhận chuyển nhượng dự án (khoản 3 Điều 49 Luật KDBĐS 2014), quy định pháp luật đảm bảo cho tiến độ xây dựng và hoạt động của TTBĐS ổn định tránh việc các DABĐS bị qua tay các công ty không có năng lực tài chính, các công ty “ảo”, cá nhân thực hiện việc chuyển nhượng dự án để nhằm mục đích môi giới, mua đi bán lại nhằm kiếm khoản lợi nhuận chênh lệch chứ không thực hiện dự án gây bất ổn định đối với TTBĐS. Về trình tự, thủ tục, để thực hiện việc chuyển nhượng thì các điều kiện và nguyên tắc luật định phải được đáp ứng, được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Những quy định chặt chẽ có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo được tính pháp lý, tiến độ và nội dung của dự án được chuyển nhượng đồng thời đảm bảo được quyền và lợi ích của các bên có liên quan. Thông qua đó, những quy định này sẽ góp phần vào sự ổn định của hoạt động TTBĐS và giúp các nhà đầu tư có niềm tin hơn để đầu tư vào lĩnh vực này.

(iii) *Quy định pháp luật góp phần làm cho thị trường KDBĐS trở nên minh bạch hơn.* Các quy định trước đây không cho phép chuyển nhượng một phần dự án đã khiến các chủ đầu tư “lách luật” bằng các hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng góp vốn... với nhiều rủi ro tiềm ẩn, thỏa thuận giữa các chủ đầu tư với người dân đặt mua căn hộ không rõ ràng, đối tượng thiệt hại cuối cùng là bên nhận chuyển nhượng và người dân. Nghị định 76/2015/NĐ-CP đặt ra trách nhiệm công khai thông tin. Cơ sở pháp lý vững chắc cho việc chuyển nhượng dự án đã khiến các chủ đầu tư lựa chọn phương án chuyển nhượng dự án theo luật định thay vì sử dụng chiêu lách luật như trước kia.

Thứ hai, số lượng các DABĐS được chuyển nhượng liên tục gia tăng mạnh mẽ, đặc biệt giai đoạn sau Luật KDBĐS 2014.

Thực trạng này phần nào giải quyết phần nào tình trạng DAĐT trong hoạt động BĐS “đóng băng” một thời gian dài, cung cấp nguồn vốn cho các chủ đầu tư đang gặp khó khăn tài chính. Theo thống kê của Hiệp hội BĐS Thành phố Hồ Chí Minh, hết năm 2016, trên địa bàn thành phố có gần 1.500 dự án, trong đó có 190 dự

án bị thu hồi hoặc hết hạn đầu tư, 500 dự án ngừng thi công và chưa khởi công. Đây được xem là nguồn hàng tiềm năng cho hoạt động chuyển nhượng dự án⁷¹.

Luật Nhà ở 2014 và Luật KDBĐS 2014 là hai cú huých chính sách lớn, nới lỏng điều kiện cho người nước ngoài sở hữu, đầu tư, KDBĐS tại Việt Nam, đồng thời cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng một phần dự án thay vì buộc phải chuyển nhượng toàn bộ như trước. Khi TTĐS hồi phục, những thách thức tăng lên và khó khăn lớn nhất là mức giá chuyển nhượng dự án đã tăng hơn trước rất nhiều. Giai đoạn năm 2014, giá chuyển nhượng dự án đã tăng khoảng 15% so với giai đoạn 2012-2013. Sang giai đoạn 2015-2016, giá lại tăng thêm từ 25-30%⁷². Năm 2014 nổi bật là những tập đoàn, công ty lớn đều thâm nhập thành công nhiều dự án như Novaland, Vingroup, FLC Group, Him Lam,...

Bảng 3.1: Một số thương vụ điển hình trong năm 2014⁷³

TT	Dự án	Bên mua	Bên bán	Địa chỉ	Quy mô	Giá trị
1	Metro cash & Carry	Berli Jucker (Thái Lan)	Metro			877 triệu USD
2	Corner Stone	Daibiru (Nhật Bản)	Vibank	16 Phan Chu Trinh, Hà Nội	15 tầng (mua lại phần văn phòng)	60,1 triệu USD
3	Thành phố xanh	Vingroup	Hồng Ngân	Mỹ Đình 1	17,6 ha	1.286 tỷ
4	ION Complex	FLC	Hải Phát	36 Phạm Hùng	5.000 m ² , 500 căn	198 tỷ
5	The Lanvender	FLC	Falcon	Quang Trung - Lê Trọng Tấn, Hà Đông	41 tầng nổi, 4 tầng hầm	N/A
6	Dự án Đông Nam	Him Lam	HAGL	Thủ Đức, TP. HCM	352.275 m ²	1.050 tỷ
7	Skypark Residence	Tcty Xây dựng Thanh Hóa	Licogi 16	25D khu đô thị mới Cầu Giấy	2 tòa 25 tầng	285 tỷ

71. Nguyễn Huế (2016), Quy định chuyển nhượng dự án bất động sản còn chông chéo, <https://cafeland.vn/tin-tuc/quy-dinh-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-con-chong-cheo-62266.html>, truy cập ngày 30/10/2016.

72. Trọng Hiếu (2016), Bất động sản trong dòng chảy M&A, <https://baodautu.vn/batdongsan/bat-dong-san-trong-dong-chay-ma-d48965.html>, truy cập ngày 30/10/2016.

73 Thattkv (2015), Bất động sản năm 2014 - chuyển biến tích cực, <http://cafef.vn/thi-truong/bat-dong-san-nam-2014-chuyen-bien-tich-cuc-201501011341159906.chn>, truy cập ngày 31/10/2016.

8	City Gate Tower	Creed Group (Nhật Bản)	Năm Bảy Bảy	Võ Văn Kiệt, quận 8 TP. HCM	1,9 ha, tòa căn hộ 28 tầng, 1 tòa văn phòng 12 tầng	600 tỷ (80%)
9	Galaxy 9 Lexington Residence Icon 56 Rive Gate	Novaland		Quận 9 Quận 2 Quận 4 Quận 4	Tổng quy mô trên 2.000 căn hộ	N/A

Đến năm 2015, nhiều thương vụ mua lại các cao ốc, văn phòng đã được khối ngoại tiến hành như Tập đoàn Lotte mua 70% cổ phần của Tòa cao ốc Diamond Plaza (TP.HCM). Theo đó, Lotte nắm quyền điều hành tòa nhà này từ một doanh nghiệp Hàn Quốc khác là Posco. Tập đoàn Gaw Capital Partners (Anh) đã thuê tóm 4 dự án từ Indochina Land, gồm: Hyatt Regency Danang (Đà Nẵng), Indochina Plaza Hanoi, Malibu Villas (Quảng Nam) và Park City (TP.HCM). Giá trị các thương vụ này là 106 triệu USD. Xu hướng các nhà đầu tư ngoại, các quỹ đầu tư nước ngoài thuê tóm các dự án văn phòng, tòa nhà, khách sạn, căn hộ cho thuê tại Việt Nam thể hiện khá rõ, được xem là một xu hướng đón đầu cơ hội của khối ngoại khi Việt Nam tham gia Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) và sự ra đời của Cộng đồng Kinh tế ASEAN (AEC)⁷⁴. Cuối năm 2015, nhiều hiệp định thương mại tự do (FTA) đã được ký kết vừa ảnh hưởng trực tiếp, vừa ảnh hưởng gián tiếp đến TT BĐS. Mảng BĐS công nghiệp, khu công nghiệp chịu ảnh hưởng trực tiếp, các doanh nghiệp mở rộng hoạt động sản xuất hoặc di dời nhà máy từ các nước không được hưởng chính sách ưu đãi của Hiệp định TPP sang các nước thành viên TPP như Việt Nam để mở nhà máy, sử dụng nhân công, rồi xuất hàng từ Việt Nam nhằm hưởng lợi. Liên quan tác động gián tiếp, khi có thêm nhiều DABĐ công nghiệp, thì các mảng BĐS khác như nhà ở thương mại, văn phòng... cũng sẽ phát triển để đáp ứng nhu cầu của thị trường. Thể hiện rõ nhất là số lượng nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường Việt Nam để tìm kiếm các DABĐ hoặc các tài sản đang kinh doanh đã tăng lên gấp 2 - 3 lần so với trước. Điểm chú ý là, tâm lý các nhà đầu tư nước ngoài thường thích các khu đất “sạch”, có hồ sơ pháp lý

74. Tú Ân (2016), “Gió lạ” trong M & A bất động sản, <https://baodautu.vn/batdongsan/gio-la-trong-ma-bat-dong-san-d48940.html>, truy cập ngày 1/10/2016.

rõ ràng và họ sẵn sàng mua với mức giá cao hơn 10 - 12% so với giá bình quân trên thị trường⁷⁵.

Bảng 3.2: Một số thương vụ chuyển nhượng trong lĩnh vực BĐS 2015 - 2016⁷⁶

(Đơn vị tính: Tỷ đồng)

TT	Bên mua	Bên bán	Tên dự án	Giá trị
1	Mirae Asset và AON BGN	Keangnam Enterprises	Keangnam Landmark Tower 72	382,5
2	Keppel Land Ltd	Tiến Phước JV, Trần Thái, JV Gaw Capital	Empire City	234,85
3	Mapletree Investments	Kumho Industrial và Asiana Airlines	Kumho Asiana Plaza	215
4	Creed Group	An Gia Investments		200
5	New Life RE	Low Keng Huat	Duxton Hotel Saigon	48,24
6	Trường Lộc Phát và Phát Đạt	Nguyễn Kim Invt. và Devt. JSC	132 Bến Vân Đồn	40,4
7	BRG	Keppel Land	Sedona Suites	31,53
8	CapitaLand	Nguyễn Bình Trading JSC	Vista Walk	32,63
9	Bitexco	Du lịch Hương Giang		N/A

Năm 2016 nổi bật với thương vụ giữa Keppel Land và chủ đầu tư Dự án Empire City tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh vào quý I, trong đó Keppel đã nhận chuyển nhượng 40% Dự án này, tương đương với 93,9 triệu USD. Cùng thời điểm, Tòa nhà văn phòng A&B Tower (quận 1, TP.HCM) đã được một nhà đầu tư đến từ Nhật Bản mua lại để sở hữu 70% giá trị, thương vụ này thu hút được nhiều sự quan tâm của thị trường vì đây là tòa nhà văn phòng có chất lượng tốt, và lượng giao dịch các BĐS trong vị trí quận 1 khá hiếm. Một thương vụ nổi bật khác là việc Công ty Chứng khoán Mirae Asset (Hàn Quốc) phối hợp cùng với AON BNG chi 400 tỷ won (tương đương 350 triệu USD) để thu tóm Tòa nhà Keangnam Hanoi Landmark Tower (quận Nam Từ Liêm). Ngoài ra còn có các thương vụ như Frasers Centrepoint Limited (Singapore) góp 70% cổ phần trong Dự án G Homes,

75. Quang Hưng (2016), *M&A Bất động sản: Nhà đầu tư ngoại thích dự án “sạch”*, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-bat-dong-san-nha-dau-tu-ngoai-thich-du-an-sach-d48941.html>, truy cập ngày 1/10/2016

76. Xu hướng M&A: tiếp tục nóng các thương vụ lớn từ bất động sản và bán lẻ (2016), <https://baodautu.vn/batdongsan/gio-la-trong-ma-bat-dong-san-d48940.html>, truy cập ngày 1/10/2016

30% còn lại vẫn thuộc Tập đoàn An Dương Thảo Điền; Low Keng Huat chuyển nhượng Khách sạn Duxton Hotel Saigon (quận 1) cho New Life RE với giá 49,4 triệu USD⁷⁷, khu resort The Nam Hai (Quảng Nam), TNT Tower (Hà Nội), Resort Six Sense Côn Đảo (Bà Rịa Vũng Tàu). Nửa cuối năm 2016 ghi nhận 3 giao dịch đáng chú ý. Trong đó, đáng chú ý nhất là CapitaLand (Việt Nam) Holdings đã chi gần 52 triệu USD để “thâu tóm” toàn bộ dự án đất vàng thuộc phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 0,5 ha, tiếp tục phát triển dự án cung cấp ra thị trường căn hộ bán và căn hộ dịch vụ cho thuê. 2 thương vụ còn lại là việc Mitsubishi góp vốn liên doanh phát triển Dự án The Manor Central Park của Bitexco tại Hà Nội và VinaCapital mua lại cao ốc văn phòng International Centre Building từ Keppel Land⁷⁸.



Hình 3.1: Những thương vụ đầu tư nổi bật quý I năm 2016

Bảng 3.3: Danh sách một số thương vụ trong quý I/2016⁷⁹

Ngày	Dự án	Thành phố	Loại	Giá (triệu USD)	Bên mua	Bên bán
16/3	A&B Tower	Hồ Chí Minh City	Office	Undisclosed	Undisclosed	Undisclosed
16/3	132 Ben Van Don, Ward 6, District 4	Hồ Chí Minh City	Dev Site	40.40	Truong Loc Phat & Phat Dat	Nguyen Kim Invt. & Devt. JSC

77. Tú Ân (2016), “Giò lạ” trong M & A bất động sản, <https://baodautu.vn/batdongsan/gio-la-trong-ma-bat-dong-san-d48940.html>, truy cập ngày 1/10/2016

78. Quang Hưng (2016), 03 thương vụ M&A nổi bật trong quý III/2016, <https://baodautu.vn/batdongsan/3-thuong-vu-ma-bat-dong-san-noi-bat-trong-quy-iii-2016-d52674.html>, truy cập ngày 10/6/2016

79. Hà Quang (2016), Những vụ M&A bất động sản “khủng” quý I/2016, <https://baodautu.vn/batdongsan/nhung-vu-ma-bat-dong-san-khung-quy-i-2016-d43037.html>, truy cập ngày 10/6/2016.

16/4	Sedona Suites Hanoi	Ho Chi Minh City	Hotel	31.53	BRG Group	Keppel Land Ltd.
16/3	Thao Dien Plot	HCMC	Dev Site	Undisclosed	Capitaland Vietnam	Thanh Nien
Pending	Duxton Hotel Saigon	Ho Chi Minh City	Hotel	49.24	New Life RE	Low Keng Huat
Pending	Empire City	Ho Chi Minh City	Dev Site	234.85	Keppel Land Ltd.	Tien Phuoc JV Tran Thai JV Gaw Capital
16/1	Somerset Vista Ho Chi Minh	Ho Chi Minh City	Hotel	13.87	CapitaLand	Nguyen Binh Trading JSC
16/1	Vista Walk	Ho Chi Minh City	Retail	32.63	CapitaLand	Nguyen Binh Trading JSC

Bảng 3.4: 3 thương vụ M&A bất động sản nổi bật trong quý III/2016⁸⁰

Thời gian	Tên dự án	Thành phố	Loại hình BDS	Tổng giá trị tài sản (triệu USD)	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
16/9	Ho Chi Minh Cau Kho Land Plot	TP. HCM	Khu đất phát triển	51,9	CapitaLand Vietnam	River View Company Limited
16/7	The Manor Central Park	Hà Nội	Khu đất phát triển	Không công bố	Mitsubishi	Bitexco Group
16/7	Interational Centre Building	Hà Nội	Văn phòng	13,8	VinaCapital	Keppel Land Ltd

Năm 2017, thị trường tiếp tục diễn biến sôi động ở hầu hết các phân khúc khác nhau như nhà ở, văn phòng cho thuê, bán lẻ, khách sạn và khu công nghiệp. CapitaLand công bố mua lại 90% cổ phần của Công ty trách nhiệm hữu hạn CapitaLand Thanh Niên - đơn vị sở hữu khu đất rộng 8.000 m² tại phường Thảo

80. Quang Hưng (2016), 03 thương vụ M&A nổi bật trong quý III/2016), <https://baodautu.vn/batdongsan/3-thuong-vu-ma-bat-dong-san-noi-bat-trong-quy-iii2016-d52674.html>, truy cập ngày 10/6/2016.

Diên, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để phát triển dự án gồm 317 căn hộ. Theo ông Stephen Wyatt, Giám đốc quốc gia JLL Việt Nam, có hàng triệu USD từ các nhà đầu tư Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Trung Quốc... đang chờ đổ bộ vào TTBD Việt Nam: “*Đặc biệt, các nhà đầu tư ngoại có khẩu vị mới là những dự án thương mại, nhất là những dự án văn phòng hạng A có vị trí đắc địa, tiềm năng tăng trưởng cao*”. Những dự án hấp dẫn có lợi thế pháp lý đầy đủ, đã xây dựng dở dang... Trong khi đó, việc xin phép xây mới dự án là một bài toán khó với các chủ đầu tư⁸¹. Hoạt động đầu tư tại các thành phố lớn và các địa điểm nghỉ dưỡng tiếp tục phát triển mạnh mẽ, phân khúc khách sạn, resort và BĐS nghỉ dưỡng được đặc biệt chú ý. Thương vụ nổi bật là việc Công ty Berjaya Land (BLand) bán toàn bộ cổ phần (70%) đang nắm giữ tại Công ty Berjaya Long Beach LLC Việt Nam - chủ đầu tư Dự án Long Beach Resort Phú Quốc với giá 65,32 triệu ringgit (15 triệu USD). Các nhà đầu tư trong nước tiếp tục cho thấy sự quan tâm đặc biệt đối với việc đầu tư phân khúc khách sạn, một vài nhóm đang tìm kiếm cơ hội mua đất dự án và mua toàn bộ một BĐS đang hoạt động, trong khi cũng có những nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội liên doanh với đối tác nước ngoài. Ở một phân khúc khác, các nhà đầu tư trong và ngoài nước tiếp tục dành sự chú ý với thị trường đất nền, điển hình là những vụ thu mua của Lotte và Aeon tại Hà Nội và những hoạt động tích cực của Capital Land tại Thành phố Hồ Chí Minh⁸².

Năm 2017, cho thấy xu hướng “*thâu tóm*” để hồi sinh DABDS tồn kho diễn ra mạnh mẽ. Thông qua hình thức mua bán sáp nhập để “*thâu tóm*” dự án, các chủ đầu tư mới đã giúp giải quyết được một phần quan trọng hàng tồn kho, nợ xấu của TTBD. Các doanh nghiệp đang gặp khó khăn, sau khi chuyển nhượng được dự án cho những doanh nghiệp có tiềm lực cũng đã thu lại được nguồn vốn, trả được nợ và tái khởi động những kế hoạch kinh doanh tiếp theo. Ngày 12/3/2017, liên doanh An Gia Investment và Quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản) công bố đã hoàn tất việc mua lại 7 block thuộc dự án khu dân cư phức hợp Lacasa (quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) từ Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã CK:VPH). Trong đó, giai đoạn 1 đã mua lại 2 block vào tháng 3/2015 và đang thi công hoàn thiện, dự kiến bàn giao cho khách hàng vào quý III và cuối năm 2017; giai đoạn 2 tiến hành mua lại 5 block tiếp theo. Khu phức hợp Lacasa là một trong những dự án trọng điểm của Vạn Phát Hưng, nằm trên đường Hoàng Quốc Việt - Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Quy mô dự án được quy hoạch khá lớn, gồm 6 block

81 . Gia Huy (2017), *M&A trong bất động sản: Tiếp tục đột phá với dự án hấp dẫn*, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-trong-bat-dong-san-tiep-tuc-dot-pha-voi-du-an-dap-chieu-d68054.html>, truy cập ngày 15/9/2017

82. Quang Hưng (2017), *M&A bất động sản: Berjaya bán dự án Long Beach Resort Phú Quốc thu về 15 triệu USD*, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-bat-dong-san-berjaya-ban-du-an-long-beach-resort-phu-quoc-thu-ve-15-trieu-usd-d65199.html>, truy cập ngày 15/9/2017

chung cư cao 28 đến 35 tầng và 1 tòa nhà văn phòng, khu nhà liền kề 66 căn và khu bệnh viện, trung tâm thương mại... được xây dựng trên tổng diện tích 6,35ha. Tuy nhiên dự án này đã “bất động” nhiều năm qua dù chủ đầu tư đã tạo quỹ đất từ năm 2004 và trở thành hàng tồn kho của VPH. Thông tin từ VPH cho biết việc chuyển nhượng dự án Lacasa đã đem về một khoản lợi nhuận gộp không nhỏ là 325 tỷ đồng so với vốn điều lệ công ty hiện tại là hơn 460 tỷ đồng. Với khoản lợi nhuận lớn bất thường này, VPH sẽ dễ dàng triển khai các kế hoạch kinh doanh lớn của mình trong năm 2017. Đại diện An Gia Investment, ông Lương Sĩ Khoa - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, cho biết: “Sau khi mua lại dự án, chúng tôi sẽ khai thác triệt để những lợi thế của vị trí, cải tiến thiết kế, gia tăng thêm tiện ích, điều chỉnh mức giá đồng thời đưa ra những chiến lược tiếp cận khách hàng và bán hàng hiệu quả. Đây là cách mà An Gia Investment đã áp dụng với 5 dự án M&A trước đó và đã thành công”. Được biết, dự án mới sẽ có quy mô khoảng 6 ha với 2.000 căn hộ bao gồm cả office-tel, có tổng vốn đầu tư khoảng 3.500 tỉ đồng. Trước đó, liên doanh An Gia Investment và Creed Group cũng đã hợp tác với Công ty cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (Mã CK: PDR) tái khởi động dự án River City quy mô 11,25 ha và dự kiến bàn giao vào năm 2019. Trước câu hỏi tại sao lại lựa chọn con đường M&A thay vì tự phát triển quỹ đất để làm dự án mới, ông Lương Sĩ Khoa chia sẻ: “Thứ nhất, việc M&A các dự án giúp chúng tôi tiết kiệm được rất nhiều thời gian trong việc hoàn thành các thủ tục pháp lý cũng như giải quyết những vấn đề liên quan đến đền bù và giải tỏa mặt bằng. Nếu phát triển dự án mới, công đoạn này có khi lên đến hơn 1 năm trời trong khi thị trường đang có những tín hiệu tốt nên phải tận dụng cơ hội để giới thiệu sản phẩm ngay. Thứ hai, phần lớn các dự án bị dừng đều nằm tại các vị trí đẹp, quỹ đất lớn, cận kề trung tâm, có hạ tầng dân sinh phát triển, kết hợp với lợi thế về kinh nghiệm của An Gia Investment và dòng tiền mạnh của Creed Group, chúng tôi dễ dàng phát triển những dòng sản phẩm mới phù hợp hơn”. Ông Masakazu Yamaguchi - Giám đốc Quỹ đầu tư Creed Group tại Việt Nam cũng cho rằng: “Các quỹ đầu tư nước ngoài như chúng tôi có thể mạnh về tài chính và kinh nghiệm quản lý. Tuy nhiên, những doanh nghiệp trong nước lại có lợi thế rất lớn về tiếp cận quỹ đất, sự am hiểu về thị trường, môi trường kinh doanh và các chính sách pháp lý... Đặc biệt chúng tôi muốn đầu tư, mua lại những quỹ đất sạch, pháp lý hoàn chỉnh để phát triển một dự án bài bản, dù chi phí mua đất có thể đắt đỏ hơn”⁸³.

Hiện nay, trong bối cảnh thị trường gặp khó khăn vì dịch bệnh Covid-19, hoạt động chuyển nhượng DABĐS vẫn âm thầm nổi sóng. Năm 2020, hàng loạt thương vụ chuyển nhượng dự án đình đám diễn ra giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài như Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam; Tổng

83. PV (2017), *An Gia bắt tay đối tác Nhật đầu tư dự án Lacasa*, <https://tapchitaichinh.vn/su-kien-doanh-nghiep/su-kien-doanh-nghiep/an-gia-bat-tay-doi-tac-nhat-thau-tom-du-an-lacasa-118601.html>, truy cập 15/9/2017.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng; Keppel Land (Việt Nam), KKR (Mỹ)..., điển hình thương vụ giữa Công ty cổ phần đầu tư Nam Long với Tập đoàn Novaland. Sau 2 năm nắm giữ dự án Đại Phước 45ha tại Nhơn Trạch thì Công ty CP đầu tư Nam Long đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Tập đoàn Novaland và giá trị thương vụ không dưới 2.000 tỷ đồng. Thương vụ này đã mang lại cho Công ty CP Nam Long khoản thu lớn⁸⁴.

Hay thời gian gần đây, Tập đoàn Novaland tiết lộ thông tin đang đàm phán chuyển nhượng một dự án bất động sản quy mô lớn tại khu Đông Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị thương vụ lên đến 40.000 tỷ đồng (tương đương 1,7 tỷ USD). Cũng theo nguồn tin này, dự án sắp chuyển nhượng có quy mô gấp 5 lần dự án Lake View City (30 ha) mà Novaland đã phát triển thành công trước đó. Với số tiền thu được, Novaland sẽ tập trung đầu tư cho 3 dự án lớn gồm NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận), NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu) và Aqua City (Đồng Nai). Trên thị trường, nhiều “đại gia” địa ốc khác cũng đang âm thầm săn đất thông qua chuyển nhượng dự án ngay giữa mùa dịch. Đơn cử, thời gian qua, Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt công bố hoàn tất nhận chuyển nhượng, qua đó chính thức sở hữu dự án Chung cư Bình Dương Tower. Dự án có diện tích hơn 4,5 ha tọa lạc tại trung tâm thành phố Thuận An với tổng mức đầu tư dự kiến 5.600 tỷ đồng, cũng là dự án thứ hai Phát Đạt thực hiện tại Bình Dương, sau dự án Astral City quy mô 3,74 ha với tổng mức đầu tư 9.620 tỷ đồng⁸⁵. Như vậy, mặc dù trong bối cảnh khó khăn vì dịch bệnh như hiện nay nhưng nhiều thương vụ chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS đang được triển khai trong giai đoạn đàm phán và rà soát pháp lý. Có thể nói đây được xem là yếu tố tích cực đối với TTBĐS Việt Nam.

Thứ ba, thu hút đầu tư nước ngoài vào TTBĐS Việt Nam gia tăng.

Trước năm 2006, FDI thường chú trọng vào các lĩnh vực sản xuất có thế mạnh xuất khẩu của Việt Nam như may mặc, giày dép, chế biến gỗ, lắp ráp ô tô dựa vào nguồn lao động dồi dào trong nước. Tuy nhiên, sau 2006, FDI vào BĐS đã không ngừng gia tăng và trở thành lĩnh vực được các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đầu tư nhất. Nếu như năm 2005 FDI vào BĐS mới chỉ có 0,4 tỷ USD chiếm 10,3% tổng số vốn FDI đăng ký thì đến năm 2006 tăng lên 14,5%, đến 2008 là 39,5%, tập trung vào phân khúc văn phòng, nhà ở, khách sạn và du lịch. Việc gia tăng FDI vào BĐS được đánh giá là từ việc Việt Nam đã thực hiện nhiều cải cách,

84. Nam Long đã hoàn tất thương vụ chuyển nhượng khu đô thị 45 ha tại đảo Đại Phước 2.000 tỷ cho Novaland? (2020), <https://thitruongdiaoc.vn/2020/10/cai-bat-tay-cho-thuong-vu-2-000-ty-giua-nam-long-novaland-cho-khu-do-thi-tai-dao-dai-phuoc/>, truy cập ngày 25/12/2020.

85. Trọng Tín (2021), *M&A địa ốc - những thương vụ mới*, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-dia-oc---nhung-thuong-vu-moi-d145389.html>, truy cập ngày 20/6/2021

ban hành pháp luật mới nhằm tăng cường thu hút FDI, nhất là FDI vào BĐS, kết hợp với việc gia nhập WTO. Các đối tác đầu tư lớn giai đoạn 2000-2013 theo thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài là Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Mỹ, Singapore và Trung Quốc⁸⁶. Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào BĐS dưới góc độ kinh tế được đánh giá nhiều trên các phương diện gây bất ổn kinh tế vĩ mô như tăng lạm phát, làm bất ổn cán cân thanh toán, bất ổn thị trường tài chính, khiến cho cơ cấu kinh tế diễn biến bất hợp lý⁸⁷, là nguyên nhân của cuộc khủng hoảng tài chính - tiền tệ châu Á năm 1997; mặc dù vậy, không thể phủ nhận việc thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực BĐS sẽ góp phần tạo ra các hàng hóa BĐS quy mô, chất lượng và ngày càng đa dạng. Đặc biệt, khi Luật KDBĐS chính thức có hiệu lực từ giữa năm 2015 đã cho phép doanh nghiệp được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Việt Nam được nhìn nhận là thị trường hấp dẫn so với nhiều nước Đông Nam Á khác, vì nền kinh tế và TTĐS đang cải thiện. Do đó, nhiều nhà đầu tư nước ngoài tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư vào các tài sản sinh lợi tại những thành phố lớn của Việt Nam. Nếu đầu tư một dự án từ ban đầu, khách hàng cần ít nhất vài năm, nhưng nếu qua M&A thì chỉ mất 6 - 8 tháng⁸⁸.

Thị trường BĐS Việt Nam 2016 tiếp tục chứng kiến sự hiện diện ngày càng nhiều của các nhà đầu tư đến từ Nhật Bản với số vốn hàng tỷ USD. Đặc biệt, thay vì đầu tư phát triển dự án từ đầu, nhà đầu tư Nhật Bản có xu hướng mua lại dự án đã có dòng tiền để kinh doanh hoặc liên doanh với doanh nghiệp trong nước đã có “đất sạch”. Trao đổi với phóng viên Báo Đầu tư về vấn đề trên, ông Marc Townsend, Tổng giám đốc điều hành CBRE Việt Nam cho rằng, sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài đến TTĐS Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh ven biển như Đà Nẵng, Nha Trang... là rất lớn. “*Khẩu vị của các nhà đầu tư này là tìm cơ hội phát triển các dự án nhà ở có vị trí kết nối tốt với khu trung tâm thành phố, các khu đất đã giải phóng mặt bằng hoặc những tài sản đã đi vào hoạt động, có thể mang về dòng tiền ổn định*”⁸⁹. Trong thời gian qua, TTĐS Việt Nam đã chứng kiến nhiều thương vụ có sự góp mặt của các nhà đầu tư Nhật Bản, như Quỹ Đầu tư Creed Group đã rót hàng trăm triệu USD vào Tập đoàn Đầu tư An Gia và cùng với đối tác này mua lại nhiều DABĐS, trong đó mới nhất là mua lại 5 block căn hộ thuộc dự án La Casa (quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) của Tập đoàn Vạn Phát Hưng với giá trị 910 tỷ đồng (tương đương khoảng 40 triệu USD)...

86. Lê Quốc Hội (2015), *Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản và bất ổn kinh tế vĩ mô ở Việt Nam*, Nxb Khoa học xã hội, Hà Nội, tr66-79

87. Lê Quốc Hội (2015), “*ltd*”, tr46-55.

88. Thu Hằng (2016), *Nhà đầu tư ngoại quan tâm M&A bất động sản*, <https://bnews.vn/nha-dau-tu-ngoai-quan-tam-m-a-bat-dong-san/19250.html>, truy cập ngày 06/7/2016.

89. Hà Quang (2016), *Nhà đầu tư Nhật chọn lối đi tắt vào bất động sản*, <https://baodautu.vn/batdongsan/nha-dau-tu-nhat-chon-loi-di-tat-va-vo-bat-dong-san-d52967.html>, truy cập ngày 30/10/2016.

Các nhà đầu tư Trung Quốc cũng đánh dấu sự có mặt của mình tại thị trường Việt Nam qua các thương vụ như Tập đoàn China Fortune Land Developmet mua lại Dự án Đại Phước Lotus (Nhơn Trạch, Đồng Nai) của VinaCapital với giá trị 65 triệu USD⁹⁰. Dự án Waterpoint (Long An) của Công ty cổ phần đầu tư Nam Long quy mô 350 ha là lợi thế lớn về quỹ đất của doanh nghiệp cũng được một nhà đầu tư Trung Quốc ngỏ ý mua đứt, dự án này đã có quy hoạch 1/2000, đền bù 99%, nộp tiền sử dụng đất khoảng 95% từ năm 2009. Tháng 6/2017, P.H Group (Đài Loan) hoàn tất thương vụ mua dự án khách sạn Future Otis tại Nha Trang, Hong Kong Land thuê tóm 64% cổ phần dự án nhà ở nằm trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm của CII. Alpha King Real Estate Development JSC (doanh nghiệp thành lập tại Việt Nam nhưng có giám đốc là người gốc Hoa) được một đơn vị tư vấn môi giới hé lộ mua dự án phức hợp Saigon One Tower, đây là cao ốc đã đình trệ nhiều năm tại khu trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, chủ đầu tư là Saigon M&C. Các giao dịch của những nhà đầu tư Trung Quốc hoặc gốc Hoa có đặc điểm chung là thường kín tiếng về giá trị thương vụ, thậm chí nhiều trường hợp chỉ được công bố thông tin hạn chế do các bên ràng buộc bằng cam kết bảo mật. Các nhà đầu tư Trung Quốc, Đài Loan, Hong Kong quan tâm khá nhiều loại tài sản: nhà ở thấp tầng lẫn cao tầng, thương mại, khu công nghiệp và cả BĐS nghỉ dưỡng. Họ chuộng hình thức thuê tóm khá đa dạng: mua một phần hoặc 100% cổ phần các DABĐS⁹¹.

Năm 2019, TTBĐS đã chứng kiến nhiều thương vụ mua, bán, chuyển nhượng các DABĐS, phần lớn theo dạng hợp tác rót vốn của nhà đầu tư nước ngoài cho doanh nghiệp trong nước. Đơn cử, sau khi thoái vốn tại dự án Waterfront City (Đồng Nai), Keppeland đã mua lại 60% cổ phần một khu đất 6,2 ha tại huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền đầu tư của thương vụ này là 1.304 tỷ đồng, tương đương 56 triệu USD. Hai bên dự kiến sẽ khởi động dự án vào quý I/2020 với 2.400 căn hộ cao cấp và khối nhà phố thương mại phụ trợ, tổng diện tích sàn xây dựng là 250.000m². Cũng vào đầu năm 2019, Công ty Phát Đạt đã ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư với Samty Asia Investments Pte. Ltd trị giá 22,5 triệu USD. Hay GS E&C - một trong những nhà đầu tư đa lĩnh vực lớn nhất ở Hàn Quốc đã quyết định đầu tư dự án Zeitgeist tại Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 349 ha. Gần đây nhất, Alpha King - một tập đoàn có trụ sở tại Hồng Kông (Trung Quốc) cũng mua lại dự án 87 Công Quỳnh, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

90. Việt Dương (2017), *Thị trường bất động sản: Rộng mở cơ hội M&A*, <https://baodautu.vn/batdongsan/thi-truong-bat-dong-san-rong-mo-co-hoi-ma-d67872.html>, truy cập ngày 10/9/2017

91. Vũ Lê (2017), *Đại gia Trung Quốc tăng mua lại nhiều dự án bất động sản*, <https://vnexpress.net/dai-gia-trung-quoctang-mua-lai-nhieu-du-an-bat-dong-san-3613225.html>, truy cập ngày 10/9/2017.

từ Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Xây dựng Ngân Bình. Dự án được xây dựng trên khu đất 8.320m², hiện đang thi công phần móng⁹².

Năm 2020 và năm 2021 mặc dù ảnh hưởng chúng ta chịu ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 nhưng lĩnh vực KDBĐS vẫn thu hút được vốn của nhà đầu tư nước ngoài bởi KDBĐS vẫn được xem là kênh đầu tư đầy tiềm năng, hiệu quả và cũng là kênh “trú ẩn” vốn an toàn. Năm 2020, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 19 ngành, lĩnh vực, trong đó KDBĐS đứng thứ ba với vốn FDI đăng ký gần 4,2 tỷ USD, cao hơn số vốn 3,88 tỷ USD của cả năm 2019. Trong số này có tới 2 tỷ USD rót vào thông qua hình thức góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài vào hoạt động sản xuất KDBĐS. Sang năm 2021, chỉ riêng 8 tháng đầu năm, theo báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), KDBĐS đứng thứ 3 trong danh sách các lĩnh vực thu hút vốn từ các nhà đầu tư nước ngoài (FDI) với gần 1,6 tỷ USD⁹³. Tại Thành phố Hồ Chí Minh trong 8 tháng qua KDBĐS là lĩnh vực được nhà đầu tư nước ngoài đầu tư lớn nhất (chiếm 47%) với các đối tác đầu tư lớn gồm: Singapore với vốn đầu tư 204 triệu USD, gồm 59 dự án; Hà Lan 81,19 triệu USD, 13 dự án; Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc, là những nhóm nhà đầu tư đứng trong “Top 5”, “Top 6” không chỉ ở Thành phố Hồ Chí Minh mà của cả nước⁹⁴.

Có thể tổng kết hoạt động đầu tư nước ngoài vào BĐS tại Việt Nam qua một số đặc điểm sau:

- FDI vào BĐS tăng mạnh với nhiều dự án có vốn đầu tư lớn, các nhà đầu tư đến từ nhiều khu vực trên thế giới.
- FDI vào BĐS tập trung nhiều vào xây dựng khách sạn, du lịch, văn phòng, nhà ở, khu đô thị mới, ít tập trung vào xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất.
- FDI vào BĐS chủ yếu tập trung ở các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng.
- Thay vì trực tiếp đăng ký đầu tư, trực tiếp phát triển dự án như trước đó, các nhà đầu tư nước ngoài có xu hướng tiếp cận với các nhà phát triển BĐS trong nước để hợp tác phát triển dự án, nhằm tận dụng các thế mạnh am hiểu thị trường nội địa của các chủ đầu tư trong nước⁹⁵.

92. Phương Uyên (2019), *Mở đường cho vốn ngoại*, <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/mo-duong-cho-von-ngoai-315525.html>, truy cập ngày 20/1/2020.

93. <https://baodantoc.vn/phan-khuc-bat-dong-san-nghi-duong-dong-bang-nha-dau-tu-thao-chay-1628922109336.htm>

94. T.Hà (2021), *Doanh nghiệp nước ngoài đầu tư mạnh vào bất động sản, logistics*, <https://cand.com.vn/doanh-nghiep/doanh-nghiep-nuoc-ngoai-dau-tu-manh-va-o-bat-dong-san-logistics-i627775/>, truy cập ngày 11/10/2021

95. Việt Dương (2017), *Thị trường bất động sản: Rộng mở cơ hội M&A*, <https://baodautu.vn/batdongsan/thi-truong-bat-dong-san-rong-mo-co-hoi-ma-d67872.html>, truy cập ngày 10/9/2017.

Nguồn vốn FDI vào lĩnh vực BĐS đã góp phần không nhỏ trong việc đổi mới và hiện đại hóa kết cấu hạ tầng của Việt Nam với những khách sạn tầm cỡ quốc tế, trung tâm thương mại cao cấp và những khu đô thị mới hiện đại, đồng thời tạo ra hàng loạt cơ hội việc làm cho người lao động (ví dụ: Keangnam sử dụng 3.500 lao động), các lao động này được tiếp thu công nghệ tiên tiến, học hỏi chuyên môn từ khâu xây dựng đến khâu quản lý của DADT trong hoạt động KDBĐS⁹⁶.

Thứ tư, TTĐS được thúc đẩy phát triển đa dạng về phân khúc.

Thông qua JLL, nhiều quỹ đầu tư nước ngoài đã “*đánh tiếng*” muốn gia tăng sự hiện diện của họ tại Việt Nam dưới hình thức hợp tác đầu tư hay mua lại các dự án sẵn có, đặc biệt là các dự án đã sinh lời. Theo ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc bộ phận đầu tư của Công ty Savills Việt Nam, phần lớn “*khẩu vị*” của họ là phát triển các sản phẩm cho thuê như trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, khách sạn, các dự án đã hiện hữu, các tài sản đã tạo ra dòng tiền. Mục đích trong các thương vụ này là có ngay nguồn thu khi mua lại các tài sản đó. Có thể thấy rằng, với khung khổ luật mới cho phép khối ngoại được sở hữu và đầu tư địa ốc tại Việt Nam, nhiều tòa nhà văn phòng đã hoạt động hoặc đang xây dựng có thể sẽ thay đổi chủ. Trong thời gian tới, xu hướng khối ngoại tham gia mua, đầu tư để cho thuê các cao ốc sẽ thể hiện rõ hơn⁹⁷.

Nhà, đất ở là phân khúc BĐS truyền thống, có lịch sử đầu tư phát triển lâu dài hơn so với các phân khúc BĐS tại Việt Nam, cũng là loại dự án được nhiều nhà đầu tư trong nước lựa chọn thực hiện do khả năng sinh lợi lớn. Mặc dù vậy, trong hoạt động chuyển nhượng dự án thì khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, nghỉ dưỡng lại là phân khúc được chuyển nhượng sôi động hơn, được nhà đầu tư nước ngoài ưa chuộng hơn do khả năng sinh lợi trực tiếp, nhanh chóng, ít phức tạp về khâu quản lý so với nhà, đất ở. Những đặc điểm này bổ trợ lẫn nhau, giúp cho TTĐS Việt Nam phát triển cân đối và đa dạng trên tất cả các phân khúc BĐS.

Bên cạnh đó, hiện nay với yêu cầu của khách du lịch cũng ngày một đa dạng hơn, không chỉ địa điểm du lịch, hình thức du lịch, phương pháp du lịch, mà cả nơi lưu trú du lịch cũng là một yêu cầu quan trọng mà khách du lịch mong muốn. Đây là lý do trong những năm gần đây, TTĐS du lịch Việt Nam đã có những bước phát triển mạnh mẽ với nhiều hình thức khác nhau. Theo thống kê của Hiệp hội BĐS Việt Nam, năm 2020 có khoảng 216 DABĐS du lịch nghỉ dưỡng ở 10 tỉnh thành như Quảng Ninh, Phú Quốc, Bình Thuận, Đà Nẵng, Nha Trang, Phan Thiết..., trong đó: có gần 100.000 condotel (căn hộ du lịch); villa, biệt thự nghỉ dưỡng

96. Lê Quốc Hội (2015), “*tldd*”, tr80-86

97. Tú Ân (2016), “*Gió lạ*” trong *M & A bất động sản*, <https://baodautu.vn/batdongsan/gio-la-trong-ma-bat-dong-san-d48940.html>, truy cập ngày 1/10/2016

khoảng 30.000 căn; shophouse khoảng 15.663 sản phẩm. BĐS du lịch là một loại hình BĐS mới bổ sung vào TT BĐS ở Việt Nam, được tham gia các giao dịch và tuân theo các nguyên lý của kinh tế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng, phong phú của các nhà đầu tư Việt Nam cũng như nước ngoài. Khi đại dịch Covid-19 bùng phát ở Việt Nam, hoạt động du lịch tiếp tục “đóng băng” hoạt động chuyển nhượng DABDS du lịch được các nhà đầu tư lựa chọn để giải quyết bài toán về vốn.

3.2.2. Những hạn chế bất cập trong xây dựng và thực hiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Tuy Nhà nước đã có những quy định cụ thể về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABDS, nhưng điều này không đồng nghĩa với việc các nhà đầu tư, các doanh nghiệp có thể hoàn toàn thuận lợi để thực hiện công việc này. Thực tiễn pháp luật và thực trạng thực thi hiện nay cho thấy còn không ít những hạn chế bất cập đối với các chủ thể khi thực hiện quy định của Luật KDBDS về chuyển nhượng DABDT:

Thứ nhất, về điều kiện phải có GCNQSDĐ.

Khoản 2 Điều 49 Luật KDBDS 2014 yêu cầu chủ đầu tư chuyển nhượng phải có GCNQSDĐ. Quy định này phần nào gây khó dễ, bởi để có GCNQSDĐ chủ đầu tư phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước với toàn bộ diện tích đất của dự án, vì hiện nay không có quy định cho phép chủ đầu tư được nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chỉ đối với một phần của dự án chuyển nhượng.

Trường hợp dự án Usilk City, quận Hà Đông, Hà Nội của Sông Đà Thăng Long là một ví dụ. Với dự án nhiều tai tiếng, việc tìm được đơn vị mua trọn cả dự án là rất khó. Do đó, giải pháp tốt nhất là chuyển nhượng từng phần. Tuy nhiên, việc này sẽ gặp vướng mắc trong thủ tục chuyển nhượng bởi Sông Đà Thăng Long đang nợ gần 400 tỉ đồng tiền thuế và đã bị Cục Thuế Hà Nội phong tỏa hóa đơn. Nếu yêu cầu bên nhận chuyển nhượng một phần dự án bỏ hàng trăm tỉ đồng để đóng cho cả dự án là không thể. Do đó, việc các cơ quan quản lý linh hoạt tìm cách để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cả dự án, đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà là điều cần thiết⁹⁸

Góp ý Đề án sơ kết 5 năm thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 (khóa XI) về đổi mới chính sách pháp luật đất đai, HoREA cho rằng: Chuyển nhượng DABDS đang là một “điểm nghẽn” của TT BĐS hiện nay, nhưng đến nay vẫn chưa có giải pháp hợp lý và hiệu quả để xử lý triệt để vấn đề này. Viện dẫn quy định pháp luật hiện hành, HoREA nhấn mạnh: Khoản (1.b) Điều 194 Luật Đất đai quy định: Đối với các DABDT xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng QSDĐ gắn với

98. Dương Ninh (2016), *Chuyển nhượng một phần dự án, vẫn còn nhiều vướng mắc*, <https://plo.vn/chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-van-con-nhieu-vuong-mac-post400042.html>, truy cập ngày 15/3/2017.

việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án sau khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng QSDĐ phải thực hiện DADT đúng theo tiến độ đã được phê duyệt. Và tại khoản 2 Điều 49 Luật KDBĐS quy định điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS như sau: Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về QSDĐ đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA, việc chuyển nhượng dự án là hoạt động giữa các nhà đầu tư với nhau, chưa phải là bán nhà ở cho người mua nhà. Nếu bên chuyển nhượng chưa hoàn tất các thủ tục đầu tư, xây dựng thì bên nhận chuyển nhượng dự án sẽ tiếp tục thực hiện hoàn tất các công việc này. Từ nhận định này, HoREA kiến nghị sửa đổi khoản (1.b) Điều 194 Luật Đất đai và sửa khoản 2 Điều 49 Luật KDBĐS theo hướng cho phép chủ đầu tư được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án kể từ thời điểm sau khi đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch của dự án; coi chuyển nhượng dự án, một phần dự án là hoạt động bình thường trong quá trình đầu tư kinh doanh theo nhu cầu của các doanh nghiệp. Mới đây, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, có hiệu lực từ ngày 15/08/2017, trong đó có cơ chế xử lý tài sản bảo đảm là DABĐS chưa có GCNQSDĐ. Theo HoREA, sửa đổi Luật Đất đai và Luật KDBĐS về chuyển nhượng dự án, một phần DABĐS theo cơ chế đã được xác lập tại Nghị quyết này cũng là giải pháp hữu hiệu để giải quyết nợ xấu. Quốc hội khuyến khích chuyển nhượng dự án để xử lý nợ xấu/Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng quy định: Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là DABĐS khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện như: Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Dự án không có tranh chấp về QSDĐ đã được thụ lý nhưng chưa được giải quyết hoặc đang được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền; Không đang 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; Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền⁹⁹.

Thứ hai, về điều kiện phải hoàn thành giải phóng mặt bằng.

Đây là khâu được cho là khó khăn và tốn kém thời gian, tiền bạc nhất trong cả chu trình đầu tư KDBĐS. Bởi vì có rất nhiều dự án trong diện muốn chuyển nhượng nhưng lại chưa giải phóng mặt bằng do năng lực yếu kém của chủ đầu tư cũ trong việc làm thủ tục. Điều này chưa tạo điều kiện cho nhà đầu tư mới thay thế để khởi động lại các dự án đã bị ngưng triển khai hiện nay cũng như chưa tạo được sự

99. Phi Hùng (2017), Cho chuyển nhượng dự án sau khi hoàn thành GPMB: Khai thông “điểm nghẽn” thị trường BĐS? <https://baophapluat.vn/bds/cho-chuyen-nhuong-du-an-sau-khi-hoan-thanh-gpmb-khai-thong-diem-nghen-thi-truong-bds-post262811.html>, truy cập ngày 1/1/2018.

thông thoáng trong thị trường chuyển nhượng dự án. Để chuyển nhượng dự án, các chủ đầu tư sử dụng các chiêu thức lách luật, phổ biến là việc góp vốn để thực hiện việc chuyển QSDĐ gắn với DAĐT. Việc này đảm bảo cho các chủ đầu tư có thể danh chính ngôn thuận triển khai dự án dưới mác nhà phát triển dự án, nhưng lại có thể gây thất thu thuế hoặc ngân sách nhà nước, đặc biệt là đối với các phần đất là đất thuê hoặc đất sở hữu dài hạn của các doanh nghiệp nhà nước đang tiến hành cổ phần hóa. Cho dù TT BĐS đã khởi sắc sau một chu kỳ trầm lắng nhưng hệ lụy của những dự án còn dang dở vẫn hiện diện ở khắp mọi nơi chờ một cơ chế mở trong việc chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS. Những doanh nghiệp đi mua dự án “chết lâm sàng” để hồi sinh thì yếu tố đầu tiên là cần hoàn chỉnh về mặt pháp lý, khả thi về kinh doanh. Như vậy, yếu tố đầu tiên của các thương vụ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là về mặt pháp lý để được các cơ quan quản lý cấp phép và công nhận. Bản thân các chủ đầu tư muốn bán dự án nhưng những vướng mắc về thủ tục pháp lý nên không có ai mua dẫn đến việc tái khởi động dự án gặp bế tắc. Thiết nghĩ, các cơ quan có thẩm quyền cần giảm điều kiện chuyển nhượng dự án để tăng cơ hội đưa các dự án tiếp tục đi vào giai đoạn hoạt động. Đồng thời, điều chỉnh bổ sung pháp luật đất đai cho phù hợp với pháp luật đầu tư về điều kiện và phạm vi chuyển nhượng dự án.

Lý do chủ yếu của việc chuyển nhượng phần lớn là do các chủ đầu tư thiếu vốn để giải phóng mặt bằng. Nếu cứ để dự án nằm “chờ chết” thì các khoản chi phí phát sinh sẽ càng làm cho doanh nghiệp nhanh chóng kiệt quệ. Trong khi đó, tại một dự án khác ở Thành phố Hồ Chí Minh, dự án này đã được phê duyệt, đã có quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500, doanh nghiệp cũng đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đã được UBND thành phố chấp thuận đầu tư và đã có quyết định giao đất thực hiện dự án. Dự án được chủ đầu tư ban đầu chuyển nhượng một phần cho chủ đầu tư khác triển khai tiếp. Phần dự án này hiện tại đã sắp đi vào hoàn thiện. Tuy nhiên, khi chuẩn bị các thủ tục để xin cấp và bàn giao giấy chủ quyền nhà cho khách hàng, chủ đầu tư mới phát hiện ra chủ đầu tư ban đầu chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Để giải quyết, chủ đầu tư cũ đã có văn bản gửi lên cơ quan chức năng xin hướng dẫn về thủ tục đóng thuế cho một phần dự án và tách phần dự án công ty này đầu tư, thế nhưng giờ vẫn chưa thể hoàn thành khiến khách hàng lo lắng¹⁰⁰.

Bên cạnh đó, nếu DAĐT trong hoạt động KDBĐS có kèm công trình xây dựng thì còn phải đáp ứng điều kiện công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội

100. Dương Ninh (2016), *Chuyển nhượng một phần dự án, vẫn còn nhiều vướng mắc*, <https://plo.vn/chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-van-con-nhieu-vuong-mac-post400042.html>, truy cập ngày 15/3/2017.

dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt. Các doanh nghiệp có nhu cầu chuyển nhượng dự án hầu hết đang ở tình trạng thiếu nguồn tài chính, không thể tiếp tục chi tiêu để đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng trên, do đó đã tìm nhiều cách “lách luật”, trong đó phổ biến là cách chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS dưới dạng “*chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp*”. Điều này sẽ khiến Nhà nước thất thu một khoản thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp do việc chuyển nhượng dự án có thể phát sinh thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp hay lệ phí trước bạ trong khi việc chuyển nhượng phần vốn góp chỉ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nếu có phát sinh lãi từ hoạt động chuyển nhượng. Tiêu chí đòi hỏi chủ đầu tư mới (bên mua) phải chứng minh về năng lực tài chính, kinh nghiệm... để tiếp tục thực hiện dự án cũng là một thách thức đầy rủi ro, khó đoán định đối với các nhà đầu tư.

Thứ ba, trình tự, thủ tục chuyển nhượng còn rắc rối.

Thủ tục hành chính phức tạp, mất thời gian trong việc chuyển nhượng đang làm nản lòng các nhà đầu tư khi TT BĐS đóng băng khiến nhiều dự án phải tạm dừng không xác định thời hạn, các giao dịch mua bán, sáp nhập được ví như cách “tự chữa trị” của thị trường. Nhiều trường hợp, chủ đầu tư dự án đang gặp khó khăn về tài chính, ví dụ như chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Cũng có khi, TT BĐS lên xuống thất thường, đóng băng trong thời gian dài khiến các công ty hoạt động trong lĩnh vực này nợ nần chồng chất và không còn đủ khả năng thanh toán nợ, chứ chưa nói đến việc thực hiện dự án mới. Một số doanh nghiệp muốn chuyển nhượng bớt một phần (đất sạch, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước) của dự án cho đối tác khác tiếp tục triển khai. Tuy nhiên, việc này vẫn không thực hiện được vì còn trục trặc về thủ tục do dự án vẫn chưa đủ kinh phí hoặc còn nợ tiền sử dụng đất.

Thêm vào đó, các quy định về thủ tục chuyển nhượng dự án hiện nay khá rườm rà do doanh nghiệp phải xin nhiều ý kiến của các ban ngành liên quan đến việc bổ sung hồ sơ làm kéo dài thời gian. Ông Vũ Kim Giang, Tổng giám đốc Sàn giao dịch BĐS Thái Minh Quang cũng cho hay, mặc dù việc mua bán các dự án đang là một xu hướng “nóng” trên TT BĐS, nhưng hoạt động này đang phải đối mặt với không ít rào cản. Để thực hiện thành công một thương vụ chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS, khâu thẩm định pháp lý dự án được xem là công đoạn quan trọng nhất, quyết định đến sự thành bại của giao dịch. Thời gian qua, có nhiều thương vụ mua bán được các đối tác nước ngoài đồng ý thực hiện, nhưng cuối cùng phải hủy bỏ vì vướng ở khâu thẩm định pháp lý. Điều này xuất phát từ hệ

thống pháp luật của Việt Nam đến nay vẫn chưa được hoàn thiện và còn nhiều điểm chưa nhất quán¹⁰¹.

Hơn nữa, hiện nay theo quy định của Luật đầu tư 2020 và Luật KDBĐS 2014, chuyển nhượng DABT trong hoạt động KDBĐS có trường hợp áp dụng trình tự, thủ tục theo Luật đầu tư 2020 và có trường hợp áp dụng theo trình tự, thủ tục theo Luật KDBĐS 2014. Điều này đã gây khó khăn trong quá trình áp dụng trên thực tế khi những dự án được triển khai từ trước khi Luật đầu tư 2020 và Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực và có tình trạng pháp lý phức tạp, điển hình là vụ việc chuyển nhượng một phần dự án nhà ở, BĐS thuộc dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, huyện Minh Quang, Hà Nội. Nội dung vụ việc như sau: Tổng công Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt Tổng công ty HUD) được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt địa điểm lập quy hoạch tại Quyết định số 2716/QĐ-UB ngày 06/8/2004 và giao là chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2 tại xã Thanh Lâm và xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội tại Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 23/3/2007. Sau khi được chuyển địa giới hành chính từ Vĩnh Phúc và Hà Nội, ngày 05/01/2009, UBND thành phố Hà Nội có Thông báo số 04/TB-UBND đồng ý để Tổng công ty HUD tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

Ngày 12/10/2010, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 5630/QĐ-UBND và 5631/QĐ-UBND về việc phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiêu khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh. Tổng công ty HUD đã tổ chức lập và trình Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thẩm định, xin phép đầu tư dự án. Ngày 05/4/2011, UBND thành phố Hà Nội có quyết định 1585/QĐ-UBND cho phép Tổng công ty HUD được đầu tư dự án. Tiếp theo đó dự án đã được UBND thành phố Hà Nội quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 11/6/2020. Như vậy, tại 02 quyết định trên của UBND thành phố Hà Nội, Tổng công ty HUD được phép đầu tư, khai thác dự án theo quy định của Luật đất đai 2013, Luật nhà ở 2014, Luật KDBĐS 2014 và Luật đầu tư 2014. Hiện nay, Tổng công ty HUD đang dự kiến chuyển nhượng một phần dự án này gồm một số lô đất ở để các nhà đầu tư thứ phát tiếp tục đầu tư theo nội dung đã được chấp thuận thì với pháp lý của dự án như trên thì Tổng công ty HUD hiện theo Luật KDBĐS 2014 và Sở xây dựng Hà Nội tiếp nhận hồ sơ theo quy định trình UBND thành phố Hà Nội cho phép chuyển nhượng một phần dự án đúng hay không? Thực tế trên làm cho việc chuyển nhượng dự án của Tổng công ty HUD bị kéo dài, Tổng công ty HUD phải báo cáo và đề nghị Bộ xây dựng cho ý kiến để có cơ sở thực hiện.

101. Minh Nhật (2014), ““Nóng” thị trường chuyển nhượng dự án”, *Tạp chí Đầu tư chứng khoán*, 59(1647), tr. 28.

Thứ tư, về nghĩa vụ tài chính.

Luật KDBĐS quy định bổ sung hình thức chuyển nhượng từng phần dự án. Song hình thức này chỉ giải quyết được một số vướng mắc xung quanh thủ tục, tạo điều cho doanh nghiệp chuyển nhượng dự án dễ dàng, không có gì đảm bảo rằng các bên sẽ không tìm cách chuyển nhượng dự án bằng cách này hay cách khác có lợi hơn khi điều kiện cho phép. Ví dụ, quy định về thuế cho hai hoạt động chuyển nhượng cần phản ánh được những khác biệt về đối tượng, đặc thù chi phí, các khoản hạch toán tính thuế thu nhập doanh nghiệp, làm cơ sở phân loại, dự phòng các tình huống tính thuế mà các bên có thể tận dụng. Bởi hiện nay cùng một mức thuế suất nhưng lại tính trên hai mức thu nhập khác nhau của hai trường hợp chuyển nhượng là điều kiện dễ dàng cho các hành vi trục lợi. Theo quy định của Thông tư 78/2014/TT-BTC thì cách tính thuế đối với hai trường hợp như sau:

- Chuyển nhượng vốn: Thu nhập tính thuế = Giá chuyển nhượng - Giá mua của phần vốn chuyển nhượng - Chi phí chuyển nhượng.

- Chuyển nhượng DABĐT BĐS: Thu nhập tính thuế bằng = Thu nhập chịu thuế trừ - Các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng BĐS của các năm trước (nếu có).

Về thủ tục, nếu các bên lựa chọn chuyển nhượng vốn (tỷ lệ sở hữu đủ kiểm soát doanh nghiệp sau mua bán) thì cần xem xét thêm điều kiện kiểm soát chuyển đổi liên quan đến dự án trước, sau giai đoạn hoàn thành giao dịch phù hợp với các quy định chuyên ngành (Luật KDBĐS, Luật Nhà ở...) nhằm tránh những rủi ro cho các bên liên quan, đồng thời tạo cơ sở phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình.

Thứ năm, việc chuyển nhượng một phần dự án còn khó khăn.

Mặc dù đã có quy định cho phép chủ đầu tư DABĐS được phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Tuy nhiên, theo nhiều doanh nghiệp, việc chuyển nhượng một phần dự án vẫn còn nhiều khó khăn. Nhiều năm trước, Công ty L.V.A đã thực hiện đầu tư xây dựng một phần dự án tại huyện Nhà Bè (Thành phố Hồ Chí Minh). Dự án này đã được UBND huyện Nhà Bè phê duyệt, đã có quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, doanh nghiệp cũng đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư và đã có quyết định giao đất thực hiện dự án. Tuy nhiên, do chủ đầu tư dự án đang gặp khó khăn về tài chính, chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (cụ thể là chưa đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất cho dự án). Vì vậy, để chủ động và nhanh chóng thực hiện thủ tục xin cấp và bàn giao giấy chủ quyền nhà cho khách hàng, Công ty L.V.A đã có văn bản gửi lên Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố

xin hướng dẫn về thủ tục đóng thuế cho một phần dự án và tách phần dự án công ty này đầu tư. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên - Môi trường vẫn chưa đồng ý. Lãnh đạo một doanh nghiệp cho hay, do TT BĐS giai đoạn trước gặp khó khăn nên dự án của công ty ông cũng bị “đắp chiếu” suốt 6 - 7 năm nay. Khi thị trường có dấu hiệu khởi sắc trở lại, công ty lại không còn đủ năng lực thực hiện, nợ nần chồng chất. Vì vậy, doanh nghiệp muốn chuyển nhượng bớt một phần (đất sạch, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước) của dự án cho đối tác khác tiếp tục triển khai. Tuy nhiên, việc này vẫn không thực hiện được vì còn vướng thủ tục do dự án vẫn chưa đền bù xong và còn nợ tiền sử dụng đất.

Không chỉ các dự án chưa triển khai hoặc còn dang dở, nhiều công ty BĐS hiện cũng đang có nguyện vọng được “chẻ nhỏ dự án” dù đã bán hết sản phẩm cho khách hàng. Tại quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh, có không ít chủ đầu tư trước đây xin thực hiện dự án đất nền với quy mô lên tới hàng chục ha. Sau khi có quyết định giao đất, có quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư đã “xé” ra từng khu nhỏ hơn và giao cho các công ty khác đầu tư hạ tầng, bán sản phẩm BĐS ra thị trường. Khách hàng mua đất nền từ các công ty đầu tư thứ cấp này hầu hết đều rơi vào cảnh mòn mỏi chờ cấp sổ đỏ và sổ hồng. Có dự án người dân đã xây nhà ở cả chục năm nay nhưng vẫn không ai có sổ đỏ, nguyên nhân chính là do chủ đầu tư còn nợ tiền sử dụng đất. Do vậy, các công ty đầu tư thứ cấp đều muốn tách thành dự án riêng biệt để chủ động thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước và thực hiện trách nhiệm đối với khách hàng.

Trước khi được Nhà nước giao đất thực hiện dự án, chủ đầu tư phải lập dự án, được chấp thuận, phê duyệt theo đúng quy định, nên khi chuyển nhượng một phần dự án, doanh nghiệp nhận chuyển nhượng phải tiếp tục thực hiện phần dự án nhận chuyển nhượng theo các nội dung được phê duyệt chứ không được lập thành dự án độc lập (mất thêm thủ tục, thời gian, chi phí cho nhà đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước). Tuy nhiên, tiền sử dụng đất đã được xác định cho dự án theo mục đích, cơ cấu sử dụng... thì chủ đầu tư phải nộp xong mới được cấp giấy chứng nhận, sau đó mới được phép chuyển nhượng cho doanh nghiệp khác. Việc tách dự án là không có căn cứ (vì dự án đã được phê duyệt) và Sở cũng không ủng hộ việc này vì lý do khi lập quy hoạch dự án đã xem xét đến những yếu tố kết nối hạ tầng dự án với hạ tầng chung của khu vực cũng như những chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội (trường học, công viên, trạm y tế...). Nếu như tách nhỏ dự án, thường những vị trí tốt sẽ được đầu tư trước, phần còn lại sẽ chậm triển khai thực hiện (đầu tư theo dạng da báo), điều này sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bản thân những người nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình trong phần dự án được đầu tư xây dựng trước (vì các công trình hạ tầng khác vẫn chưa được đầu tư), cơ sở

hạ tầng dự án sẽ không đồng bộ, dẫn đến phá vỡ quy hoạch... Ngoài ra, khi lập dự án, chủ đầu tư cũng đã xác định được năng lực thực hiện, từ đó xác định được quy mô và tiến độ dự án, cơ quan nhà nước cũng đã thẩm định, phê duyệt dự án nên không thể có chuyện lập dự án quy mô lớn, sau đó cắt nhỏ ra để chuyển nhượng kinh doanh, phân hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội lại chậm đầu tư xây dựng¹⁰².

Thứ sáu, sự tham gia ồ ạt của nhà đầu tư nước ngoài vào nhận chuyển nhượng dự án.

Có thể nói, FDI đang khóa lấp chỗ trống về nguồn vốn đầu tư cho các DABDS và xây dựng, mà thiếu nó, nền kinh tế sẽ không thể đạt tốc độ tăng trưởng như mong muốn. Tuy nhiên, nguồn vốn FDI ồ ạt đổ vào lĩnh vực BĐS và xây dựng có thể gây nên những bất ổn kinh tế trung và dài hạn. Nó có thể dẫn đến sự phân bổ vốn đầu tư không hiệu quả trong nền kinh tế, làm bất ổn cán cân thanh toán, thị trường vốn, đặc biệt là hệ thống ngân hàng và làm tăng các hoạt động đầu cơ trên TT BĐS. Mối quan ngại hiện hữu nhất là tác động làm giảm hiệu quả đầu tư của nền kinh tế do có quá nhiều FDI vào một số loại hình BĐS¹⁰³. Trong bối cảnh các nhà đầu tư trong nước khó tìm kiếm nguồn vốn do chính sách tiền tệ thắt chặt, thậm chí phải bán dự án để trả nợ ngân hàng và giảm lỗ sẽ dẫn đến kết quả các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực tài chính dần dần thu tóm các dự án. Điều này càng thuận lợi hơn vì theo cam kết WTO kể từ 11/1/2008, sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài không còn bị giới hạn. Sự góp vốn và chuyển “*chủ đầu tư*” như vậy đã làm phức tạp việc quản lý của các cơ quan chức năng nếu số liệu cố tình bị che giấu. Các nhà đầu tư nước ngoài trong các trường hợp này không cần phải đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu để có QSDĐ và thực hiện dự án, trong khi họ lại có thể dễ dàng rút vốn khỏi dự án¹⁰⁴.

Do chưa có khung pháp lý hoàn chỉnh cho BĐS du lịch nên khi nhà đầu tư tham gia ồ ạt vào TT BĐS du lịch ở một số địa bàn tại tỉnh Khánh Hoà, Quảng Ninh. Chẳng hạn, ngày 27/11/2018, UBND tỉnh Khánh Hoà ban hành Văn bản số 12143/UBND-KGVX về việc tăng cường công tác quản lý các DAĐT ngoài ngân sách lĩnh vực du lịch trên địa bàn tỉnh. Một nội dung trong văn bản này chỉ đạo các dự án không được chuyển nhượng và thay đổi cổ đông, trong đó: “*Yêu cầu Sở Kế hoạch và Đầu tư kiểm tra xây dựng quy định, cơ chế phối hợp trao đổi thông tin giữa các phòng chuyên môn trong Sở, không để xảy ra tình trạng lợi dụng việc thay đổi, điều chỉnh đăng ký kinh doanh hoặc thay đổi, điều chỉnh cổ đông sáng lập, thành viên góp vốn doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án đầu tư có vốn ngoài*

102. Sài Gòn đầu tư tài chính (2016), *Nạn giải chuyển nhượng một phần dự án bất động sản*, <https://vietnamnet.vn/nan-giai-chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-bat-dong-san-314143.html>, truy cập ngày 31/10/2016.

103. Nguyễn Thanh Nga, A-léc-xơ Ua-ren (2008), “Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực xây dựng và bất động sản - Thực trạng và những vấn đề đặt ra”, *Tạp chí Cộng sản*, (793), tr.61

104. Nguyễn Thanh Nga, A-léc-xơ Ua-ren (2008) “tldd”, tr65

ngân sách". Đây là nội dung dấy lên nhiều lo ngại từ phía các doanh nghiệp chủ đầu tư DABĐS du lịch trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà khi kiểm soát quyền tự do kinh doanh của chủ đầu tư, nếu việc cấm chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất kéo dài sẽ dẫn tới sự đóng băng TTĐS, gây hậu quả sẽ rất nặng nề, khó hồi phục lại trong một thời gian dài.

Thứ bảy, nhiều dự án được "mua bán" không thực hiện dưới hình thức chuyển nhượng dự án theo quy định của Luật KĐĐS mà thông qua phương thức M&A, liên doanh, hợp tác đầu tư, góp vốn bằng dự án.

Trên cơ sở quy định của pháp luật đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai hướng dẫn hoạt động chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ tại Điều 39, theo đó:

"1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp, trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp.

2. Doanh nghiệp, các thành viên là chủ sở hữu doanh nghiệp khi chuyển nhượng vốn đầu tư phải xác định phần vốn là giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị vốn chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật đất đai có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật đất đai".

Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định này (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP) như sau:

"a) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhưng không thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không phải làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

b) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất mà thay đổi về người sử dụng

đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án đầu tư nhưng không vượt quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai.

c) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần của Nhà nước tại doanh nghiệp thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất vào vốn hoặc cổ phần của Nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Các trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần của Nhà nước quy định tại Điểm này phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm chuyển nhượng. Việc mua, bán, chuyển nhượng vốn góp hoặc cổ phần thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp”.

Có thể thấy, để có được quyền thực hiện dự án, nhà đầu tư không chỉ có một phương thức là thực hiện chuyển nhượng dự án theo quy định của Luật KDBĐS mà nhà đầu tư mới có thể góp vốn, mua cổ phần từ nhà đầu tư cũ. Với phương thức này, các quy định của Luật KDBĐS về điều kiện tiến độ, hoàn thành giải phóng mặt bằng... sẽ không thể ràng buộc các nhà đầu tư nữa, việc “mua bán” dự án trở nên đơn giản hơn, lại không phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính như trong trường hợp chuyển nhượng dự án. Lợi về thuế, nhanh về quy trình, không chịu ràng buộc về điều kiện là lý do mà nhiều nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài chọn con đường hợp tác, liên doanh, mua lại cổ phần để thâm nhập các DABĐS hiện nay. Việc lợi dụng quy định của pháp luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp cho hoạt động “mua bán” dự án khiến cho ngân sách nhà nước đứng trước vấn đề thất thu thuế, quy định của Luật KDBĐS khó thâm nhập vào thực tiễn quản lý.

Theo Diễn đàn M&A Việt Nam 2019, ước tính 7 tháng năm 2019, giá trị những thương vụ M&A ước đạt gần 5,43 tỷ USD. Hai lĩnh vực sôi động nhất trên thị trường M&A Việt Nam và hàng tiêu dùng và BĐS. Trong báo cáo mới nhất về các hoạt động M&A nửa đầu năm 2019, JLL cho biết, TTBĐS Việt Nam 2019 bắt đầu với thương vụ M&A của tập đoàn Keppel Land tại dự án Đồng Nai Waterfront. Theo đó, tập đoàn Keppel Land sẽ bán lại 70% cổ phần tại dự án Đồng Nai

Waterfront City cho tập đoàn Nam Long với tổng số tiền là 2,313 tỷ VNĐ¹⁰⁵. Như vậy, hiện nay, việc mua bán sáp nhập doanh nghiệp nhằm sở hữu DABĐS đang diễn ra nhiều và chiếm tỷ trọng lớn trong nền kinh tế.

Thứ tám, pháp luật không cho chuyển nhượng các dự án đang có sai phạm về tiến độ là quy định gây cản trở đối với khả năng thực hiện của dự án.

Tinh thần của nhiều quy định pháp luật, đặc biệt là đất đai, xây dựng, nhà ở là nếu có sai phạm thì ngưng và không cho làm gì nữa. Mặc dù vậy, nhìn trên phương diện thực tiễn hiện nay, Việt Nam có quá nhiều các dự án sai phạm về tiến độ do chủ đầu tư không có khả năng thực hiện tiếp. Trong trường hợp này, dù khó khăn, nhưng chủ đầu tư bắt buộc phải tiếp tục “ôm” dự án vì không đủ điều kiện để chuyển nhượng cho một nhà đầu tư mới. Như vậy, dù cho phép chuyển nhượng dự án nhưng quy định pháp luật kỳ thực lại không hề tạo ra một lối thoát cho nhà đầu tư với dự án bế tắc của mình. Đây cũng là một trong các lý do dẫn đến việc các nhà đầu tư sử dụng phương thức góp vốn, hợp tác kinh doanh, M&A nhiều hơn áp dụng quy định của pháp luật KDBĐS.

Thứ chín, việc bảo vệ quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan như ngân hàng, các tổ chức tài chính, các nhà thầu, nhà cung cấp vật tư xây dựng... trong hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS chưa được đảm bảo.

Trên thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về bảo vệ khách hàng và bên có liên quan trong hoạt động chuyển nhượng DSĐT trong hoạt động KDBĐS không hề đạt hiệu quả như mong đợi mà chỉ mang tính chất là hợp thức hóa thủ tục hành chính. Tại Bản án dân sự Phúc thẩm số 818/2019/DS-PT ngày 18/9/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ*” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Phương H; bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V và Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Kinh doanh B. Nội dung vụ việc: Ngày 03/8/2009 bà H có ký với Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Kinh doanh B 06 hợp đồng góp vốn mua bán căn hộ tại dự án chung cư Phú L. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, được biết ngày 16/6/2010 Công ty B đã chuyển nhượng dự án trên cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh V. Ngày 19/02/2016 Công ty V chuyển nhượng toàn bộ dự án trên cho Công ty Cổ phần Địa ốc và Đầu tư P theo Quyết định số 648/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình Công ty P thi công dự án trên bà đã nhiều lần làm việc, yêu cầu Công ty P giải quyết quyền lợi cho bà về các hợp đồng góp vốn

105. Hà Linh (2019), *Sôi động làn sóng M&A bất động sản*, <https://nhipcadautu.vn/bat-dong-san/soi-dong-lan-song-ma-bat-dong-san-3329904>, <https://nhipcadautu.vn/bat-dong-san/soi-dong-lan-song-ma-bat-dong-san-3329904>, truy cập ngày 2/1/2020.

mua bán căn hộ tại dự án chung cư Phú L nhưng đến nay Công ty P không giải quyết mà vẫn rao bán các căn hộ. Tại phần trình bày của mình, Bà H cho rằng toàn bộ quá trình bàn giao dự án chung cư Phú L không có một văn bản nào ghi nhận về việc bàn giao nghĩa vụ hợp đồng giữa bà H và Công ty B cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty V và trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng chung cư Phú L từ Công ty B sang Công ty V bà H cũng không được biết.

Hay tại Bản án 06/2018/DS-PT ngày 16/01/2018 về tranh chấp hợp đồng huy động vốn của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà giữa nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T, địa chỉ nơi cư trú: Số 14 đường Q, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và Công ty V; địa chỉ: Số 01 đường P, phường L, quận T, thành phố Hà Nội với nội dung: Ngày 23/11/2005, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng huy động vốn đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa số 170/HĐ-HĐV. Theo đó, nguyên đơn góp cho bị đơn 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để bị đơn sử dụng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; bị đơn có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn 100m² đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng, thuộc khu Thái An (vị trí gói thầu số 1) tại khu đô thị Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa trong thời hạn 360 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, ngày 24/11/2005, nguyên đơn đã nộp 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), nhưng bị đơn không thực hiện việc bàn giao đất, cũng không hoàn trả tiền vốn góp cho nguyên đơn như đã cam kết. Theo trình bày của bị đơn, lý do chậm bàn giao là do trong quá trình hoạt động bị đơn gặp phải sự kiện bất khả kháng và phải chuyển giao dự án cho chủ đầu tư khác là Công ty cổ phần phát triển đô thị Vĩnh Thái. Việc bị đơn chuyển nhượng dự án Khu đô thị Vĩnh Thái cho chủ đầu tư khác và không có khả năng giao đất cho nguyên đơn là vì các lý do bất khả kháng sau đây: Tập đoàn công nghiệp than khoáng sản Việt Nam không tiếp tục đầu tư vốn cho công ty để tiếp tục triển khai dự án; Công ty bị hạn chế về vốn sau khi thực hiện cổ phần hóa. Điều này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà T khi tham gia hợp đồng với Công ty V.

Như vậy, qua các Bản án nêu trên, thực tế nhiều khách hàng không nhận được thông báo lấy ý kiến về việc chuyển nhượng dự án hay biết về việc chuyển nhượng dự án trong quá trình thực hiện và chỉ thực sự biết khi việc chuyển nhượng dự án đã hoàn tất hoặc sau khi khởi kiện ra Tòa án. Hơn nữa, chủ đầu tư để có nguồn vốn thực hiện dự án, các hình thức huy động vốn thường được thực hiện khi dự án chưa đủ điều kiện mở bán theo luật định thông qua các hợp đồng vay nợ, hợp đồng giữ chỗ, đặt cọc quyền mua, hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác kinh doanh... Khi chủ đầu tư chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư khác mà không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thông báo cũng như các thoả thuận về nghĩa vụ kế thừa

của chủ đầu tư mới với bên thứ ba thì quyền của khách hàng và các bên liên quan trong trường hợp này sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng, các tranh chấp kéo dài sẽ ảnh hưởng phần nào đến việc thực hiện dự án.

Tiểu kết chương 3

Trong chương 3, NCS nghiên cứu làm rõ thực trạng pháp luật, những kết quả đạt được cũng như những bất cập còn tồn tại trong thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS. Trên cơ sở các nghiên cứu này, NCS rút ra một số kết luận sau đây:

Thứ nhất, pháp luật đã xây dựng hệ thống quy định về nguyên tắc, điều kiện, thẩm quyền cho phép, trình tự thủ tục, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động chuyển nhượng DABĐS. Đồng thời quy định và cung cấp mẫu văn bản, hợp đồng cụ thể trong văn bản hướng dẫn luật. Với các quy định hiện nay, Nhà nước đã nói lỏng khi cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng một phần dự án thay vì chỉ được chuyển nhượng toàn bộ dự án như trước đây. Mặc dù vậy, pháp luật cũng đặt ra sự kiểm soát chặt chẽ thông qua quy định về trình tự thủ tục, về việc phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, về các điều kiện phải thỏa mãn của dự án, của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Thứ hai, thực tiễn chuyển nhượng dự án những năm vừa qua cho thấy nhiều kết quả tích cực. Hoạt động “mua bán” dự án diễn ra ngày càng sôi động, thúc đẩy TTĐS Việt Nam phát triển đa dạng và có chất lượng trên nhiều phân khúc, đồng thời thu hút một lượng lớn các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các nhà đầu tư trong khu vực như Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc.

Thứ ba, mặc dù đạt được nhiều kết quả đáng khích lệ, vẫn còn không ít những bất cập cần tiếp tục giải quyết. Cần hiểu rằng chuyển nhượng dự án là cơ chế mà Nhà nước đưa ra, giúp nhiều chủ đầu tư giải quyết khó khăn bế tắc với dự án của mình, nhưng cơ chế này đã thực sự thông thoáng hay chưa vẫn còn là một dấu hỏi, khi mà các điều kiện còn quá chặt chẽ, trình tự thủ tục còn nhiều rắc rối. Nhà đầu tư cũng vì thế mà phải “lách” bằng các phương thức khác nhau, gây thất thu ngân sách. Bên cạnh nhiều vấn đề chưa thật phù hợp với thực tiễn thì về mặt pháp luật, các quy định vẫn còn cho thấy sự thiếu thống nhất, vẫn còn những khía cạnh chưa được quan tâm điều chỉnh. Đây là những nội dung rất cần phải tiếp tục được sửa đổi, bổ sung trong thời gian tới.

Chương 4

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

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

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường Việt Nam ngày càng phát triển, các hoạt động hợp tác quốc tế liên tục được tăng cường thì việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đáp ứng những nhu cầu thực tiễn đặt ra càng trở nên cấp bách. TT BĐS trong nền kinh tế mỗi quốc gia đều nắm giữ vị trí đặc biệt quan trọng với giá trị tài sản mà nó chứa đựng cũng như tầm ảnh hưởng, những bất ổn trên TT BĐS đều ảnh hưởng không nhỏ đến “sức khỏe” của nền kinh tế nói chung.

Báo cáo Chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng lần thứ XII nêu rõ một số hạn chế hiện nay có ảnh hưởng trực tiếp cũng như gián tiếp đến KDBĐS là “*Chất lượng tín dụng chưa cao, xử lý nợ xấu còn gặp nhiều khó khăn. Thị trường vốn, chứng khoán, bất động sản phát triển chưa đồng bộ, thiếu bền vững và còn tiềm ẩn rủi ro. Tình hình buôn lậu, gian lận thương mại diễn biến phức tạp*”. Đồng thời, văn kiện cũng xác định phương hướng nâng cao chất lượng hoạt động của thị trường thực tiễn cũng như chất lượng công tác hoàn thiện pháp luật, phải đáp ứng yêu cầu về “*Đa dạng hóa và nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường hàng hóa, dịch vụ, tài chính, tiền tệ, bất động sản, lao động, khoa học, công nghệ,... đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Khuyến khích sản xuất, tiêu dùng hàng trong nước và phát triển đồng bộ, hiệu quả hệ thống phân phối*”. Bên cạnh đó, “*phải 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. Phát triển mạnh thị trường quyền sử dụng đất, bao gồm cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp, nhất là đối với đất nông nghiệp để khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất*”. Có thể nói đây là một chủ trương lớn, có tầm chiến lược quan trọng cho sự phát triển TT BĐS ở Việt Nam.

Nghị quyết 48-NQ/TW của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 có đưa ra chỉ đạo về định hướng hoàn thiện pháp luật BĐS, cụ thể, việc hoàn thiện pháp luật KDBĐS cần phải đáp ứng yêu cầu “*Xây dựng pháp luật cho việc tạo lập đồng*

bộ các thị trường. Tạo cơ sở pháp lý cho việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản, bao gồm cả quyền sử dụng đất, từng bước mở rộng thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài đầu tư ở Việt Nam". Như vậy, từ rất sớm, quan điểm của Đảng đã nhìn nhận rõ về hướng xây dựng pháp luật mở cửa, đón các nguồn vốn đầu tư từ bên ngoài vào TT BĐS Việt Nam. Đánh giá đúng về sự biến động bất thường của các thị trường liên quan và các thị trường khu vực trong lĩnh vực BĐS, do đó đặt ra yêu cầu xây dựng pháp luật cần phải tạo lập đồng bộ các thị trường. Chủ trương, đường lối chỉ đạo của Đảng đã dự đoán rất đúng xu hướng phát triển của quốc gia và thế giới, đến nay vẫn còn nguyên giá trị.

Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3 tháng 6 năm 2017 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã thể hiện sự quan tâm đặc biệt đến việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật điều chỉnh TT BĐS, Nghị quyết đặt ra yêu cầu:

Một là, hoàn thiện các quy định về đăng ký và giao dịch tài sản, phát triển hệ thống đăng ký minh bạch, liên thông, dễ tiếp cận, nhất là BĐS;

Hai là, cải cách mạnh mẽ chính sách tài chính về đất đai theo hướng đơn giản, ổn định, công khai, minh bạch và công bằng. Nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về thuế tài sản, nhất là về đất đai, BĐS. Bảo đảm minh bạch thông tin về thị trường QSDĐ. Xác định giá trị QSDĐ theo cơ chế thị trường thông qua đấu giá, đấu thầu các dự án có sử dụng đất, thỏa thuận mua bán trên thị trường; áp dụng phổ biến việc xác định giá trị QSDĐ thông qua các tổ chức thẩm định giá độc lập, chuyên nghiệp. Rà soát, điều chỉnh khung giá QSDĐ phù hợp với thị trường ở từng địa phương. Tăng cường áp dụng phương thức cho thuê đất,

Ba là, hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách để phát triển và vận hành thông suốt TT BĐS. Xây dựng thể chế và các mô hình phù hợp để gắn kết quá trình công nghiệp hóa với đô thị hóa và xây dựng nông thôn mới.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019, Chính phủ ra Chỉ thị số 11/CT-TTg về một số giải pháp thúc đẩy TT BĐS phát triển ổn định, lành mạnh. Chỉ thị đánh giá: *"Từ năm 2014 đến nay thị trường bất động sản đã dần hồi phục và đang trên đà tăng trưởng, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an sinh xã hội và ổn định kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên, sự phát triển của thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự bền vững, còn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Cơ cấu hàng hóa bất động sản chưa hợp lý, dư thừa sản phẩm nhà ở cao cấp, diện tích lớn, giá bán cao, thiếu sản phẩm nhà ở xã hội và nhà ở giá thấp phù hợp với nhu cầu của đại bộ phận người dân. Giá cả hàng hóa bất động sản, nhất là giá nhà ở còn khá cao so với thu nhập của*

người dân, nguồn lực huy động chưa đa dạng. Cơ sở dữ liệu, thông tin về thị trường bất động sản từ khâu quy hoạch, lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện dự án đến giao dịch bất động sản chưa đồng bộ, đầy đủ, thiếu tin cậy, thiếu minh bạch. Nguyên nhân chính của hạn chế, bất cập là: Hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản còn một số nội dung chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn, chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời; việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản ở một số địa phương không theo quy hoạch và kế hoạch, chưa phù hợp với nhu cầu của thị trường và điều kiện thực hiện; công tác quản lý nhà nước chưa chặt chẽ, chưa kịp thời, chưa đáp ứng tốt yêu cầu quản lý”. Từ đó, Chính phủ đề ra những nhiệm vụ cụ thể cho các bộ ban ngành trong việc tăng cường rà soát để xử lý các DABĐS có sai phạm như chậm tiến độ, chưa nộp tiền sử dụng đất, không thực hiện bảo lãnh, chưa nghiệm thu chất lượng công trình đã đưa vào sử dụng hay các chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người dân.

Chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là một chế định nhỏ trong pháp luật về KDBĐS nhưng lại là hoạt động diễn ra với một số lượng lớn các dự án, liên quan đến quyền lợi của nhiều chủ thể và có tính chất phức tạp. Trong quá trình nghiên cứu hoàn thiện các quy định pháp luật về lĩnh vực này cần đặc biệt quan tâm một số vấn đề sau:

Thứ nhất, cần đảm bảo sự thống nhất giữa các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

Chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là hoạt động có nội hàm bao gồm chuyển giao nhiều loại tài sản, chuyển giao quyền, nghĩa vụ giữa các bên và có tác động đến nhiều chủ thể trong những quan hệ dân sự liên quan. Vì thế, hoạt động này không chỉ chịu sự điều chỉnh của pháp luật KDBĐS mà đồng thời còn chịu sự điều chỉnh của một số ngành luật khác như pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, pháp luật xây dựng... Do đó, việc hoàn thiện các quy định pháp luật cần thực hiện trên cơ sở đảm bảo sự thống nhất với các luật liên quan. Bên cạnh đó, việc các nhà đầu tư sử dụng các phương thức khác nhau để chuyển nhượng dự án thời gian qua cho thấy không chỉ có một con đường để chuyển nhượng dự án. Những phương thức chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động BĐS không theo quy trình được Luật KDBĐS quy định không những khiến cho Nhà nước khó kiểm soát hoạt động chuyển nhượng dự án mà còn gây thất thu ngân sách. Để đảm bảo sự điều chỉnh của pháp luật rất cần có một sự rà soát các luật liên quan và tìm hiểu về những phương thức khác mà các nhà đầu tư đang sử dụng để chuyển nhượng dự án hiện nay để siết chặt các quy định và thống nhất quy về một mối.

Thứ hai, cần xây dựng cơ chế thông thoáng, tạo thuận lợi cho hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBDS.

Chuyển nhượng dự án là cơ chế mà Nhà nước đưa ra, giúp nhiều chủ đầu tư giải quyết khó khăn bế tắc với dự án của mình nên cần có được sự thông thoáng về điều kiện chuyển nhượng, trình tự thủ tục. Thực tiễn chuyển nhượng DADT trong hoạt động BDS diễn ra sôi động trong thời gian qua đã cho thấy sự cần thiết khách quan của hoạt động này đối với TTBDĐ. Do đó, Nhà nước cần tạo những điều kiện để hoạt động chuyển nhượng có thể được diễn ra một cách thuận lợi, qua đó mang lại ảnh hưởng tích cực cho các bên có liên quan cũng như cho sự phát triển của thị trường nói chung. Quy trình chuyển nhượng dự án cần được đơn giản hóa về thủ tục, rút ngắn về thời gian, không để nhà đầu tư mất đi thời cơ do hành chính hóa, gián tiếp làm lãng phí quỹ đất đai do thời gian chờ đợi.

Thứ ba, cần xác định rõ chuyển nhượng dự án là hoạt động trên thị trường dân sự, vì vậy cần phân định rõ mặt nào Nhà nước quản lý và mặt nào nên để thị trường cũng như các bên liên quan tự quyết định và chịu trách nhiệm, tránh hành chính hóa quan hệ dân sự.

Việc giao kết hợp đồng được các bên thực hiện trên tinh thần của BLDS, với ý chí tự nguyện và tự do thỏa thuận. Nhà nước đặt ra trách nhiệm đăng ký đối với các chủ thể sử dụng đất; ngoài ra đối với hoạt động chuyển nhượng dự án, Nhà nước còn đặt ra vấn đề xin phép - cấp phép để quản lý chặt chẽ hơn, những thỏa thuận này chỉ được thực hiện nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Như vậy có thể thấy kể cả ở phương diện dân sự Nhà nước cũng cho thấy sự can thiệp sâu của mình. Do TTBDĐ tiềm ẩn nhiều rủi ro nên việc Nhà nước quản lý được bằng cách tạo ra một môi trường pháp lý đầy đủ, đồng bộ sẽ giúp cho TTBDĐ phát triển lành mạnh, bền vững, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể tham gia thị trường. Chuyển nhượng dự án là hoạt động có tính sàng lọc nhà đầu tư nên dễ hiểu khi Nhà nước muốn can thiệp để đảm bảo giao vào tay nhà đầu tư hiệu quả, tránh mua đi bán lại. Để làm được điều này thì pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DABĐĐ cần phải tập trung vào những mục tiêu lớn như đảm bảo an toàn pháp lý, phòng ngừa rủi ro, lấy tính khả thi của dự án làm tiêu chí tối thượng, đảm bảo công khai, minh bạch các giao dịch, đồng thời các quy định phải rõ ràng, chi tiết, đầy đủ giúp các chủ thể liên quan dễ tiếp cận và thực hiện, thay vì những quy định phức tạp về quy trình hành chính.

Thứ tư, pháp luật cần tạo ra hàng lang pháp lý, là căn cứ, cơ sở cho hoạt động chuyển nhượng, đảm bảo sự công bằng, bình đẳng về quyền lợi cho các bên, tránh sự chèn ép, phụ thuộc và hạn chế rủi ro trong giao dịch.

Trong hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS, nếu rủi ro phát sinh thì sẽ ảnh hưởng đến rất nhiều chủ thể khác như ngân hàng và các khách hàng của dự án chứ không chỉ hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nên các quy định về kiểm soát rủi ro là vô cùng quan trọng.

Thứ năm, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong KDBĐS

Thị trường KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng tại Việt Nam vẫn còn thiếu minh bạch, thông tin chưa đầy đủ, chủ yếu phụ thuộc vào bên bán. Thực tế, các hoạt động giao dịch ngầm vẫn phổ biến, gây khó khăn trong việc quản lý nhà nước, đồng thời ngân sách bị thất thu một khoản đáng kể từ thuế. Ngoài ra, đây còn là cơ hội cho hành vi tham nhũng bộc phát, một số người có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước đã cố tình làm ngơ để việc chuyển nhượng ngầm diễn ra một cách thuận lợi.

Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng tại Hội nghị lần thứ năm khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã khẳng định: *“Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Nhà nước đóng vai trò định hướng, xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế; tạo môi trường cạnh tranh bình đẳng, minh bạch và lành mạnh; sử dụng các công cụ, chính sách và các nguồn lực của Nhà nước để định hướng và điều tiết nền kinh tế, thúc đẩy sản xuất, kinh doanh và bảo vệ tài nguyên, môi trường; phát triển các lĩnh vực văn hoá, xã hội. Thị trường đóng vai trò chủ yếu trong huy động và phân bổ có hiệu quả các nguồn lực, là động lực chủ yếu để giải phóng sức sản xuất; các nguồn lực nhà nước được phân bổ theo chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phù hợp với cơ chế thị trường”*.

Điểm quan trọng nhất để minh bạch hóa TTĐS chính là hệ thống đăng ký BĐS. Hệ thống đăng ký BĐS là hệ thống thông tin ghi nhận ai là chủ sử dụng đất, ai có tài sản gắn liền với đất ở đâu, từ đâu và làm gì,... theo một mẫu thống nhất. Khi đã đăng ký, Nhà nước sẽ bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người đăng ký. Người sở hữu BĐS có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Điều đó sẽ làm cho TTĐS hoạt động năng động hơn, người KDBĐS sẽ thuận lợi hơn. Việc đăng ký công khai BĐS trong một hệ thống thống nhất sẽ góp phần chủ yếu để loại bỏ những điều thiếu minh bạch trên TTĐS.

Ngoài ra, đồ án quy hoạch phải công khai hóa tất cả những dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện. Cụ thể, việc công bố quy hoạch phân khu, các dự án mời gọi đầu tư khu đô thị mới, khách sạn, văn phòng cho thuê, nhà ở cao cấp tại các khu vực mở rộng,... đều phải được công khai. Khi đó, quyền lựa chọn sẽ thuộc về các nhà đầu tư BĐS chuyên nghiệp. Đồng thời, để tránh tình trạng xin - cho, cơ quan chức năng phải chuyển sang hình thức đấu giá QSDĐ và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Điều này sẽ tạo ra “sân chơi” công bằng cho tất cả các nhà đầu tư và loại khỏi thị trường những nhà đầu tư không có năng lực. Trên cơ sở quy hoạch, phải có cơ chế phát triển quỹ đất, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất “sạch” sẵn có để kêu gọi đầu tư và điều tiết thị trường khi cần thiết.

Thứ sáu, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS phải dựa trên việc tham khảo và tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của nước ngoài về vấn đề này.

Thị trường BĐS cũng như hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh về lĩnh vực KDBĐS tại Việt Nam đều còn khá non trẻ so với thế giới. Do đó, nếu Việt Nam muốn hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS một cách chất lượng, có hiệu quả, thì không thể không tìm cách để tiếp thu các kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý đã được các quốc gia khác trên thế giới áp dụng. Tuy nhiên, việc tiếp thu và kế thừa những kinh nghiệm trên thế giới phải thực hiện một cách có chọn lọc, bởi vì đặc trưng pháp luật đất đai của nước ta có nhiều điểm khác biệt so với pháp luật quốc tế. Do đó, phải lựa chọn ra những yếu tố tích cực trong hoạt động xây dựng và áp dụng pháp luật chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS trên thế giới, đồng thời phải phù hợp với các đặc điểm về chính trị, xã hội, kinh tế, văn hoá riêng của Việt Nam để hoàn thiện pháp luật nước ta.

4.2. Giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

4.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, cần làm rõ “một phần của dự án” được phép chuyển nhượng.

Mặc dù tại khoản 5 Điều 3 Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã giải thích như thế nào là chuyển nhượng một phần dự án. Tuy nhiên, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS gắn với chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất nhưng pháp luật KDBĐS hiện nay không đề cập đến phần diện tích và công trình được

chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu dẫn đến tình trạng diện tích đất và công trình được chuyển nhượng cho chủ đầu tư mới quá nhỏ bé, thậm chí là việc chủ đầu tư cũ cố tình “xé” thật nhỏ dự án để dễ “bán”, nhanh “bán” cho nhiều chủ đầu tư mới khiến cho dự án bị xé lẻ, manh mún, khó quản lý về số lượng và chất lượng. Do đó, pháp luật KDBĐS nên bổ sung và làm rõ phần diện tích và công trình được chuyển nhượng cụ thể khi chuyển nhượng một phần DABĐT trong hoạt động KDBĐS. Qua đó, tránh việc chủ đầu tư mới chỉ xây dựng một ít hoặc vừa đủ điều kiện chuyển nhượng (đã tạo quỹ đất trống, đã được cấp GCNQSDĐ), hoặc phân lô, bán nền trái phép.

Thứ hai, cần bổ sung đó là cần có cơ chế cụ thể để bảo vệ quyền lợi khách hàng và các bên có liên quan trong hoạt động chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS. Cụ thể:

Một là, cần có quy định về sự đồng thuận từ khách hàng của dự án đối với DABĐT trong hoạt động KDBĐS đã tiến hành hoạt động chào bán.

Nếu DABĐT trong hoạt động KDBĐS được chuyển nhượng khi chủ đầu tư cũ đã ký kết hợp đồng KDBĐS với khách hàng thì hoạt động chuyển nhượng DABĐS sẽ đi kèm với chuyển giao các nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ trong hợp đồng với khách hàng sang cho chủ đầu tư mới. Để thống nhất với quy định của BLDS, đồng thời để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng của dự án thì pháp luật về chuyển nhượng dự án KDBĐS phải có quy định về việc chủ đầu tư cần có được sự đồng thuận của khách hàng đối với việc chuyển giao nghĩa vụ này.

Tuy nhiên, nếu việc chuyển giao từng nghĩa vụ đều phải được sự đồng ý của bên có quyền thì có nghĩa là chủ đầu tư cũ phải có được sự đồng thuận từ 100% khách hàng của dự án thì mới có thể chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư mới. Nếu không thì dự án không thể chuyển nhượng, chủ đầu tư cũ dù có khó khăn, bế tắc vẫn phải tiếp tục ôm dự án mà không biết đến khi nào mới có thể hoàn thành. Điều này không những cản trở tính khả thi của dự án mà còn ảnh hưởng đến quyền lợi của những khách hàng khác. Trên thực tế, con số tuyệt đối 100% khách hàng đồng ý là điều khó đạt được khi số lượng khách hàng của mỗi DABĐS đều là con số lớn.

Từ hai vấn đề trên, yêu cầu đặt ra là pháp luật cần bổ sung quy định về việc chủ đầu tư phải có sự đồng thuận từ khách hàng của dự án khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án; đồng thời, nên quy định một tỷ lệ khách hàng đồng thuận nhất định trên tổng số khách hàng hiện có của dự án là chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng. Khi nghiên cứu nội dung này, pháp luật một số quốc gia đã có quy định và làm khá tốt, điển hình như tại Ấn Độ (ít nhất 2/3 khách hàng đồng ý), theo quan điểm của NCS, khi sửa đổi Luật KDBĐS 2014 nên bổ sung theo hướng ít nhất

2/3 khách hàng đồng ý trên tổng số khách hàng hiện có của dự án là một trong những điều kiện chủ đầu tư được pháp thực hiện chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

Hai là, sửa đổi trình tự thực hiện “*thông báo*” tất cả khách hàng và “*giải quyết*” các ý kiến của khách hàng. Theo NCS, khi đưa sự đồng thuận của khách hàng là một trong những điều kiện chủ đầu tư được pháp thực hiện chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS thì thủ tục này phải được thực hiện trước khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép thực hiện chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBS. Đồng thời, nếu có các ý kiến về dự án chủ đầu tư phải giải quyết tất cả các ý kiến đó trước khi bàn giao, chuyển giao DADT trong hoạt động KDBĐS. Bên cạnh đó, cần bổ sung quy trình giải quyết các ý kiến, nghị từ phía khách hàng và các bên liên quan trong khi thực hiện chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

Ba là, cần có quy định hướng dẫn cụ thể đối với chủ đầu tư đã được ngân hàng bảo lãnh thì hoạt động bảo lãnh có tiếp tục không, nếu có thì tiếp tục thực hiện như thế nào để bảo quyền lợi cho khách hàng.

Hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai chỉ được tiến hành khi chủ đầu tư được ngân hàng bảo lãnh, đây là quy định mới đáng chú ý của Luật KDBĐS 2014, tạo cơ sở đảm bảo tốt hơn quyền lợi cho khách hàng của dự án trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện được, không thể bàn giao nhà và hoàn lại tiền khách hàng đã đóng. Tuy nhiên, quy định này cũng khiến cho hoạt động chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS nảy sinh một vấn đề phức tạp hơn, đó là trong trường hợp chủ đầu tư cũ đã được ngân hàng bảo lãnh để kinh doanh dự án, nhưng lại không tiếp tục thực hiện dự án nữa mà chuyển nhượng cho nhà đầu tư mới thì các vấn đề sau sẽ giải quyết như thế nào:

Trường hợp 1: Khi chuyển nhượng dự án, chủ đầu tư cũ chưa ký hợp đồng KDBĐS nào với khách hàng. Đây là trường hợp đơn giản, chủ đầu tư cũ không tiếp tục kinh doanh dự án, thỏa thuận giữa chủ đầu tư cũ với ngân hàng về bảo lãnh kinh doanh dự án chấm dứt. Chủ đầu tư mới có thể đề nghị chính ngân hàng này hoặc một ngân hàng khác thực hiện bảo lãnh khi kinh doanh dự án.

Trường hợp 2: Khi chuyển nhượng dự án, chủ đầu tư cũ đã ký (các) hợp đồng KDBĐS với khách hàng. Đây là trường hợp quan hệ ba bên đã được xác lập, chủ đầu tư cũ có các nghĩa vụ đối với khách hàng, trong trường hợp rủi ro phát sinh, ví dụ như chủ đầu tư không thực hiện dự án mà lấy tiền khách hàng đóng rồi bỏ trốn, thì ngân hàng sẽ chịu trách nhiệm đứng ra chi trả cho khách hàng. Thỏa thuận cấp bảo lãnh dù

có đem lại cho ngân hàng một khoản phí bảo lãnh từ chủ đầu tư nhưng lợi ích đó là quá nhỏ so với trách nhiệm mà ngân hàng phải gánh chịu khi có rủi ro. Chính vì vậy, thỏa thuận cấp bảo lãnh này dựa trên sự tin tưởng của ngân hàng với chủ đầu tư. Tuy nhiên, khi chủ đầu tư không tiếp tục thực hiện dự án nữa mà chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư mới này chưa chắc đã có được sự tin tưởng của ngân hàng. Theo quy định về chuyển nhượng dự án hiện nay thì chủ đầu tư mới sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ, thực tế điều này hướng đến việc công việc và trách nhiệm đang dở sẽ có chủ thể tiếp tục thực hiện và hoàn thiện. Nhưng quy định này lại chưa có sự cân nhắc đầy đủ đến quyền lợi của chủ thể liên quan. Chủ đầu tư mới kế thừa các quyền và nghĩa vụ trong quan hệ ba bên với khách hàng và ngân hàng; nhưng ngân hàng có buộc phải kế thừa các quyền và nghĩa vụ khi chuyển nhượng sang quan hệ với chủ thể mới hay không là vấn đề chưa được quan tâm. Đối với trường hợp này, tác giả cho rằng đối với những hợp đồng chủ đầu tư cũ đã ký với khách hàng, nên quy định ngân hàng sẽ tiếp tục thực hiện bảo lãnh, một mặt để khách hàng yên tâm với giao dịch BĐS cũng như việc chuyển nhượng dự án sẽ không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, hơn nữa dù sao đây cũng là trách nhiệm mà ngân hàng cần thực hiện nếu chủ đầu tư cũ không thể thực hiện nghĩa vụ của mình, nay họ không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thì sẽ có chủ đầu tư mới đảm bảo thực hiện thay, điều này cũng an toàn hơn so với việc dự án không thể triển khai tiếp và ngân hàng phải chịu trách nhiệm chi trả trong quan hệ bảo lãnh. Ngoài ra, với những BĐS thuộc dự án mà chủ đầu tư cũ chưa có hợp đồng kinh doanh với khách hàng thì không nên buộc ngân hàng cấp bảo lãnh. Thay vào đó, ngân hàng có thể lựa chọn tiếp tục bảo lãnh cho chủ đầu tư mới bán BĐS hay không, nếu ngân hàng lựa chọn không thì chủ đầu tư mới cần phải có được sự bảo lãnh của một ngân hàng mới.

Thứ ba, sửa đổi, bổ sung quy định điều kiện chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS.

Một là, bổ sung quy định điều kiện cụ thể về QSDĐ khi chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBDS đảm bảo sự tương thích, đồng bộ với Luật đất đai 2013. Theo quan điểm của NCS nhận thấy rằng, đối với doanh nghiệp KDBDS thì việc phê duyệt một DAĐT cụ thể luôn gắn liền với việc xem xét để xác lập QSDĐ cụ thể về diện tích, mục đích, thời hạn và các quyền, nghĩa vụ cụ thể đối với việc sử dụng đất gắn liền với DAĐT. Do vậy, khi quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DAĐT thì sự cần thiết không thể tách rời cần phải có các quy định đi kèm về QSDĐ gắn với DAĐT đó. Do đó, quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DAĐT trong hoạt động KDBDS cần thiết phải vừa đáp ứng về các điều kiện được quy định tại Điều 49 Luật KDBDS vừa phải đáp ứng điều kiện về

nguồn gốc hình thành QSDĐ theo quy định của Luật đất đai 2013, cụ thể: chủ đầu tư chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS thì QSDĐ đó phải được Nhà nước giao có thu tiền hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác. Từ đó, đảm bảo sự đồng bộ trong hệ thống các quy định của pháp luật và thống nhất được cách thức triển khai thực hiện ở mỗi địa phương trên cả nước hiện nay.

Hai là, nên nói lỏng điều kiện chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

Thời gian qua có ý kiến cho rằng chủ đầu tư khó khăn, không giải phóng mặt bằng xong được, không có GCNQSDĐ hoặc còn nợ nghĩa vụ tài chính thì không được chuyển nhượng, vì vậy nên bỏ điều kiện này. Tác giả không đồng tình với quan điểm này. Mặc dù việc bỏ bớt điều kiện như vậy sẽ tạo điều kiện giải quyết nợ xấu trong TTBDĐ, giúp các dự án đáp chiếu nhiều năm tiếp tục được triển khai, tuy nhiên quá đà sẽ tạo điều kiện cho việc chủ đầu tư chỉ xin dự án rồi chuyển nhượng cho chủ đầu tư khác kiếm lời thay vì có hoạt động đầu tư xây dựng trên thực tế, hơn nữa, chủ đầu tư cũng sẽ không sợ khi vi phạm nữa vì vi phạm thì bán lại dự án là được. Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ bình thường theo quy định của Luật Đất đai đã yêu cầu người sử dụng đất phải có GCNQSDĐ và bên chuyển nhượng không nợ nghĩa vụ tài chính, thì chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS phải càng là như vậy. Nếu sửa đổi theo hướng bỏ bớt các điều kiện về GCNQSDĐ và hoàn thành nghĩa vụ tài chính sẽ khiến Luật KDBĐS và Luật Đất đai trở nên không thống nhất. Hơn nữa, ngay từ đầu trước khi quyết định đầu tư, chủ đầu tư phải có chiến lược đầu tư, nghiên cứu thị trường. Kể cả trong trường hợp khách quan là TTBDĐ khó khăn khiến hàng hóa không bán ra được cũng không thể dựa vào đó để cho rằng chủ đầu tư không xây dựng được. Điều này khiến doanh nghiệp phải cân nhắc, đánh giá được khả năng của mình khi thực hiện dự án, cân nhắc tính toán cho cả trường hợp đầu tư thành công hay thất bại chứ không phải cố xin dự án rồi muốn Nhà nước tạo điều kiện nói lỏng cho chuyển nhượng khi không làm được. Quan điểm tác giả cho rằng việc DAĐT thành công hay thất bại không phải là trách nhiệm Nhà nước phải gánh chịu để khi chủ đầu tư không làm được thì Nhà nước phải cho “nợ” GCNQSDĐ, “nợ” nghĩa vụ tài chính.

Việc giữ quy định chủ đầu tư cần có GCNQSDĐ và không nợ nghĩa vụ tài chính là cần thiết, đảm bảo sự thống nhất về quy định trong hệ thống pháp luật chung. Tuy nhiên, cần phân định rõ trường hợp chủ đầu tư muốn chuyển nhượng một phần chứ không phải toàn bộ dự án thì chủ đầu tư chỉ cần có GCNQSDĐ và không nợ nghĩa vụ tài chính với phần dự án chuyển nhượng.

Tuy nhiên, quy định chủ đầu tư cũ phải thực hiện dự án theo đúng tiến độ được phê duyệt thì mới được chuyển nhượng dự án là quy định quá khắt khe, nếu chủ đầu tư cũ có thể làm được điều này liệu họ có cần chuyển nhượng dự án hay không? Rõ ràng đây là quy định nên được nói lỏng. Việt Nam có thể tham khảo mức quy định 25% của Trung Quốc: Điều kiện chuyển nhượng là hoạt động đầu tư đã phải được triển khai. Đối với dự án nhà ở thì dự án phải được hoàn thành ít nhất 25%, đối với dự án khác thì phải hoàn thành việc cải tạo mặt đất và tạo lập hạ tầng cần thiết sẵn sàng cho việc xây dựng. Điều này cho thấy việc thực hiện dự án của chủ đầu tư cũ là có, chứ không phải chỉ xin dự án xong “bán” lại, và mức độ hoàn thiện của dự án cũng căn cứ trên tình hình thực tế, những khó khăn của chủ đầu tư.

Thứ tư, sửa đổi quy định của pháp luật KDBĐS về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS.

Để đảm bảo sự “*bình đẳng*” giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, theo quan điểm của NCS, pháp luật KDBĐS nên sửa đổi theo hướng: doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ giống như áp dụng với doanh nghiệp trong nước. Qua đó, vừa rút ngắn thời gian thực hiện chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS vừa hạn chế tình trạng nạn tham nhũng trong quá trình chuyển nhượng DAĐT.

Thứ năm, sửa đổi, bổ sung về trình tự, thủ tục chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS

Hiện nay, giữa pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai và pháp luật KDBĐS hiện hành đang có những quy định thiếu tính thống nhất khiến cho các cơ quan thực thi pháp luật và các doanh nghiệp khó khăn khi không biết áp dụng theo luật nào. Trên cơ sở phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật nội dung này, cần sửa đổi để thống nhất giữa Luật KDBĐS và Luật đầu tư về việc có hay không có hợp đồng chuyển nhượng DAĐT trong hồ sơ xin chấp thuận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DAĐT. Về bản chất chuyển nhượng DAĐT là một giao dịch dân sự giữa các chủ đầu tư (bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng) và trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hồ sơ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS thì các chủ đầu tư cũng đã trao đổi, thống nhất và đồng ý thực hiện giao dịch cũng phải đảm bảo có bên nhận chuyển nhượng dự án. Do vậy, theo quan điểm

của NCS hợp đồng chuyển nhượng một phần hay toàn bộ DAĐT được coi là một thành phần trong bộ hồ sơ xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chúng được xem xét đồng thời với việc xem xét chấp thuận chuyển nhượng một phần hay toàn bộ DAĐT.

Thứ sáu, sửa đổi thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án.

Như đã phân tích, các quy định trong Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã mâu thuẫn với Luật KDBĐS 2014 về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Do đó, để khắc phục hạn chế trên, theo quan điểm của NCS hợp đồng chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS cần được quy định riêng biệt về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, cụ thể: Các bên có thể thoả thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nhưng sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, với sự sửa đổi này, vừa khắc phục tình trạng mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật, vừa đảm bảo hoạt động quản lý Nhà nước về hoạt động này thông qua quy định về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thứ bảy, cần có chế tài xử phạt áp dụng cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng nếu vi phạm cam kết đảm bảo tiến độ xây dựng dự án

Thực tế hiện nay việc xử phạt trong việc thực hiện quan hệ chuyển nhượng DAĐT KDBĐS còn khá mờ nhạt. Mặc dù pháp luật yêu cầu doanh nghiệp nhận chuyển nhượng phải thực hiện cam kết đảm bảo tiến độ, nội dung dự án nhận chuyển nhượng đúng theo kế hoạch đã được phê duyệt ban đầu. Tuy nhiên việc cam kết này trên thực tiễn chỉ mang tính hình thức, ít chịu sự ràng buộc của các biện pháp chế tài nên nhiều doanh nghiệp chỉ cam kết một cách thiếu trung thực, nhằm đạt được mục đích trước mắt đó là nhận được dự án chuyển nhượng.

Luận án kiến nghị pháp luật về KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DAĐT KDBĐS nói riêng cần phải bổ sung thêm các quy định về chế tài xử phạt đối với những doanh nghiệp vi phạm cam kết của mình. Ở mức độ nhẹ có thể chịu xử phạt hành chính, với giá trị khoảng 5% giá trị hợp đồng chuyển nhượng dự án. Bên cạnh đó, nếu việc chậm tiến độ dẫn đến nhiều hậu quả nặng nề, ảnh hưởng đến sự ổn định và phát triển của xã hội, trong khi năng lực tài chính của chủ đầu tư vẫn còn đủ để đẩy nhanh tiến độ nhưng không chịu thực hiện, thì phải xem xét đình chỉ việc xây dựng dự án hoặc cưỡng chế đấu giá dự án để chuyển nhượng lại dự án cho các nhà đầu tư khác.

Việc quy định về các chế tài xử phạt là cần thiết, qua đó giúp hạn chế tình trạng cam kết một cách qua loa của các doanh nghiệp nhận chuyển nhượng, đồng thời cũng khiến các doanh nghiệp nhận chuyển nhượng phải nghiêm túc hơn và xem xét năng lực tài chính của mình một cách thận trọng hơn trong việc tham gia vào chuyển nhượng DABĐS trong KDBĐS.

Thứ tám, việc mua bán sáp nhập công ty, góp vốn bằng dự án... nhằm sở hữu dự án khi dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng hoặc có đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vì mục đích trốn thuế hoặc giảm bớt các thủ tục hành chính phải thủ tục đang làm cho các quy định của pháp luật KDBĐS về hoạt động chuyển nhượng dự án không còn được thực thi trên thực tế. Do đó, pháp luật cần thiết lập cơ chế pháp lý nhằm kiểm soát các giao dịch chuyển nhượng vốn, góp vốn bằng dự án cho mục đích chuyển nhượng dự án trong Luật Đất đai, Luật đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật KDBĐS để tránh bị thất thu ngân sách nhà nước, xác định các điều kiện pháp lý cụ thể cho một doanh nghiệp sở hữu các DABĐS khi thực hiện chuyển nhượng vốn doanh nghiệp cần phải đáp ứng.

Cụ thể: nếu xác định góp vốn các DABĐT hay chuyển nhượng vốn tại các doanh nghiệp là hành vi “*núp bóng*” chuyển nhượng DABĐT để trục lợi thì cần có quy định cấm và có chế tài cụ thể xử lý nghiêm hành vi vi phạm; nếu xác định đây là giao dịch dân sự thông thường khi góp vốn vào doanh nghiệp thì cần có quy chế thống nhất trong Luật Đất đai, Luật đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật KDBĐS, Luật Thuế trên cơ sở xuất phát từ bản chất của vấn đề là DABĐT trong KDBĐS cũng là một loại tài sản có thể định giá của doanh nghiệp, các nhà đầu tư.

Khi NCS nghiên cứu, tìm hiểu pháp luật về chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS của một số quốc gia để khắc phục tình trạng tồn tại các giao dịch chuyển nhượng vốn, góp vốn bằng dự án cho mục đích chuyển nhượng dự án pháp luật Trung Quốc đã quy định “chuyển nhượng vốn chủ sở hữu” là một trong những hình thức chuyển nhượng dự án thông qua việc thay đổi chủ đầu tư của dự án BĐS bằng cách chuyển nhượng cổ phần của công ty. Qua đó, Nhà nước kiểm soát được các giao dịch chuyển nhượng DABĐT nhưng cũng giúp cho chủ đầu tư thực hiện các giao dịch này được linh hoạt và thủ tục đơn giản. Hiện nay, phương thức này đang dần trở thành phương thức phổ biến hơn đối với các nhà đầu tư trong việc chuyển nhượng dự án BĐS tại Trung Quốc. Do đó, theo quan điểm của NCS khi sửa đổi, hoàn thiện quy định của pháp luật, chúng ta nên học hỏi quy định này của pháp luật Trung Quốc. Qua đó, sẽ giải quyết được tình trạng “lách luật” để chuyển nhượng DABĐT trong hoạt động KDBĐS trái phép trong thời gian vừa qua.

Cuối cùng, bổ sung quy định nâng cao vai trò của cơ quan quản lý nhà nước đối với việc chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

Theo quan điểm NCS, chúng ta nên học hỏi các quy định pháp luật của Singapore trong nội dung này khi họ cho phép “*Ban quản lý có thể đưa ra các điều kiện mà mình cho là phù hợp*” đối với chủ đầu tư khi chuyển nhượng dự án. Theo đó, pháp luật Việt Nam cũng nên cho phép cơ quan có thẩm quyền quyết định chuyển nhượng dự án được “*đưa ra các điều kiện mà mình cho là phù hợp*” nhưng để tránh tình trạng lợi dụng quy định trên để có hành vi “tham nhũng”, “lợi ích nhóm” pháp luật cần có quy định về nguyên tắc cũng như chế tài về các hành vi vi phạm, cố tình gây “khó dễ” cho chủ đầu tư.

4.2.2. Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản

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

Thực trạng quản lý nhà nước đối với lĩnh vực KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DADT 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. Các cơ quan quản lý TTĐS 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, KDBĐS, Nhà nước cần phải:

Thứ nhất, cần kiên quyết xử lý các dự án tồn đọng, vi phạm.

Trung Quốc quy định: Nếu dự án bị chậm triển khai 1 năm có thể bị phạt đến 20% tiền sử dụng đất, chậm triển khai 2 năm thì sẽ bị thu hồi và không bồi thường. Việt Nam có thể học tập quy định này để xử lý sớm những dự án có nguy

cơ vi phạm tiến độ. Để làm được điều này cần 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.

Thứ hai, xây dựng TT BĐS công khai minh bạch.

Vấn đề xây dựng TT BĐS công khai minh bạch được thể hiện qua việc:

- 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 TT BĐS trên các kênh thông tin theo quy định để góp phần lành mạnh hoá TT BĐS.

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

- 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.

Thứ ba, tạo ra cơ chế huy động vốn dài hạn cho TT BĐS.

Bất động sản 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 DADT 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.

Trong điều kiện TT BĐS đang có nhiều biến động như hiện nay thì các giải pháp huy động vốn cho đầu tư, KDBĐS cần được thực hiện theo những giải pháp sau:

(i) *Tháo gỡ vướng mắc trong hoạt động cho vay của ngân hàng đối với 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 TT BĐS để làm cơ sở cho các ngân hàng thẩm định dự án, đánh giá khả năng chi trả của các chủ đầu tư. Hiện nay, Luật Đất đai chưa có 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 QSDĐ 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, KDBĐS.

(ii) *Cần “chứng khoán hóa” các DADT KDBĐS*: Thị trường chứng khoán là một môi trường có thể huy động lượng vốn đầu tư rất lớn từ số tiền nhàn rỗi trong người dân. Ngược lại, người dân đang nắm giữ lượng tiền nhàn rỗi cũng luôn mong muốn tìm được kênh đầu tư có tỉ suất lợi nhuận lớn. Do đó, cần phải tìm ra cách để kết nối hai nhu cầu này lại, phương án “chứng khoán hoá” là một giải pháp tối ưu. Tuy nhiên, thị trường chứng khoán cũng có nhiều đặc trưng riêng của nó, tính minh bạch vẫn là một hạn chế, bên cạnh đó, thị trường này còn chịu nhiều tác động từ những thay đổi trong môi trường quốc tế, mang tính chất “nhạy cảm” hơn rất nhiều so với TTĐS. Do đó, để có thể tiến hành đưa các DADT KDBĐS muốn chuyển nhượng lên sàn chứng khoán, Nhà nước cần phải ban hành một hành lang pháp lý cụ thể, đồng thời xây dựng những cơ quan chuyên trách riêng để kiểm soát hoạt động này.

Thứ tư, xây dựng và phát triển hệ thống doanh nghiệp KDBĐS nói chung và doanh nghiệp đầu tư xây dựng dự án KDBĐS nói riêng thành những tập đoàn lớn, có năng lực tài chính vững mạnh.

Những tập đoàn KDBĐS lớn sẽ đóng vai trò quan trọng trong hoạt động KDBĐS nói chung và đầu tư xây dựng cũng như chuyển nhượng dự án KDBĐS nói riêng. Họ có chức năng “tạo ra” BĐS và các dịch vụ về BĐS để cung ứng ra TTĐS. Hiện nay hoạt động của các công ty BĐS ở nước ta còn yếu do còn nhiều hạn chế về kinh nghiệm, về nhân lực, về vốn... Thực tế cho thấy, khi TTĐS nóng lên trong giai đoạn 2010 -2017 các công ty KDBĐS nhỏ đã mọc lên rất nhiều nhưng đa số họ đều yếu về năng lực tài chính nên đã không thể tồn tại khi thị trường bị đóng băng như giai đoạn hiện nay. Kết quả là nhiều doanh nghiệp KDBĐS đã phải giải thể, phá sản cùng nhiều “ông chủ kinh doanh bất động sản” phải lâm vào tình trạng nợ nần do không thể trả nợ cả lãi và gốc cho ngân hàng. Đó là hậu quả của việc kinh doanh không có kinh nghiệm và không “trường vốn” trên TTĐS. Bên cạnh việc xây dựng hệ thống doanh nghiệp KDBĐS, cũng cần phải chú trọng đến tính cạnh tranh lành mạnh để đảm bảo sự phát triển bền vững cho các doanh nghiệp trong hoạt động KDBĐS này. Có các doanh nghiệp vững mạnh trong lĩnh vực KDBĐS là một trong những tiền đề để các thương vụ chuyển nhượng DADT KDBĐS được chủ đầu tư thực hiện nghiêm túc, gây ít rủi ro cho người mua.

Thứ năm, nâng cao chất lượng nhân lực trong KDBĐS nói chung và quan hệ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng.

Đối với bất cứ hoạt động nào, nguồn nhân lực cũng là một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu. Trong hoạt động KDBĐS nói chung và quan hệ chuyển nhượng DAĐT KDBĐS nói riêng có thể kể đến nguồn nhân sự như: các cán bộ kỹ thuật về thi công xây dựng, các nhà thiết kế, kiến trúc sư, các cán bộ lập, phân tích và quản lý DAĐT, những người tổ chức bán BĐS, các nhà môi giới, tư vấn về BĐS, các chuyên gia định giá BĐS... Quan hệ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là một lĩnh vực đặc thù, nhiều cơ hội, lợi nhuận cao nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Thực tế cho thấy nguồn nhân lực trong lĩnh vực này của nước ta hiện nay đa số thiếu kinh nghiệm, kiến thức về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS chưa được trang bị đầy đủ, vì vậy hoạt động KDBĐS của họ chưa thực sự chuyên nghiệp.

Nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao việc bổ sung những kỹ năng cần thiết cho đội ngũ kinh doanh, quản lý, điều hành và các dịch vụ liên quan đến BĐS nhiều trung tâm đào tạo về BĐS đã mọc lên. Tuy nhiên, theo nhìn nhận của nhiều học viên, có rất ít các khóa học có thể đào tạo một cách bài bản những kiến thức về KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng. Do vậy, vấn đề xây dựng các khóa học nâng cao chất lượng nguồn nhân lực trong hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là cấp thiết và chính là biện pháp hiệu quả để hạn chế rủi ro cho nhà đầu tư.

Với lĩnh vực BĐS, hiện cả nước vẫn chưa có được một hệ thống đào tạo bài bản như ở nhiều nước khác, ngoại trừ một số ít khoa và chuyên ngành KDBĐS tại những trường đại học lớn. Từ đó cho thấy, vấn đề đào tạo, nâng cao trình độ quản trị doanh nghiệp và nguồn nhân lực trong lĩnh vực BĐS bấy lâu nay dường như chưa được chú trọng, nhiều doanh nghiệp vẫn chưa đầu tư nhiều cho lĩnh vực này.

Bên cạnh đó, Nhà nước cần quản lý chặt chẽ việc cấp chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực KDBĐS. Sự kết hợp giữa Nhà nước và nhà đầu tư trong việc đào tạo đội ngũ nhân lực có trình độ cao trong lĩnh vực KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DAĐT KDBĐS nói riêng nhất định sẽ đem lại hiệu quả tốt. Nhờ vậy mà nhà đầu tư ít bị rủi ro khi tham gia vào quan hệ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS, đồng thời Nhà nước cũng quản lý TTĐS tốt hơn.

Thứ sáu, hoàn thiện cơ chế đăng ký BĐS theo hướng đồng bộ, thống nhất, bảo vệ lợi ích của các bên khi tham gia giao dịch trên TT BĐS.

Việc đăng ký BĐS là điều kiện để người sử dụng đất, người sở hữu nhà ở, công trình xây dựng có thể đưa các tài sản của mình tham gia các giao dịch trên TT BĐS. BĐS được đăng ký sẽ chứng minh được ai có quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với BĐS, từ đó có thể xác định chủ thể nào có thể tham gia vào các giao dịch liên quan đến một BĐS cụ thể. Tuy nhiên, hiện nay hoạt động đăng ký BĐS được điều chỉnh bởi nhiều luật chuyên ngành như: Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở... Chính điều này đã gây mâu thuẫn, chòng chẹo, không thống nhất trong công tác quản lý nhà nước đối với BĐS nói chung và hoạt động KDBĐS nói riêng. Do đó nên xây dựng Luật đăng ký BĐS dựa trên những tiêu chí sau: Góp phần tăng cường sự thống nhất quản lý của Nhà nước đối với BĐS nói chung và TT BĐS nói riêng; Bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân đối với BĐS; trình tự, thủ tục đăng ký BĐS đơn giản, thuận tiện và ít tốn kém về kinh tế nhằm khuyến khích người dân tự giác đăng ký BĐS. Việc làm này có thể giảm thiểu được các tranh chấp về đối tượng của giao dịch trong các giao dịch KDBĐS.

Thứ bảy, nâng cao chất lượng của công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch về đầu tư xây dựng để các dự án có thể đáp ứng và thích nghi với nhu cầu về lâu dài của xã hội.

Nhà nước có vai trò quan trọng trong công tác quy hoạch. Vì vậy, Nhà nước cần nâng cao hơn nữa vai trò quản lý của mình trong công tác quy hoạch đất đai và quy hoạch về đầu tư xây dựng. Đặc thù của hoạt động đầu tư xây dựng dự án là phải được thực hiện trong một thời gian dài, suốt quá trình đó không thể tránh khỏi những thay đổi phát sinh từ thị trường hoặc từ những cơ chế, chính sách pháp luật và thậm chí là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do vậy, công tác lập quy hoạch, kế hoạch về sử dụng đất nói chung và về đầu tư xây dựng dự án nói riêng phải được dựa trên nguyên tắc thống nhất, đảm bảo đúng định hướng phát triển dài hạn, tránh các thay đổi chòng chẹo trong tương lai. Đồng thời, việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đầu tư xây dựng dự án cần phải đặt trong mối tương quan với sự phát triển của kinh tế - xã hội, lường trước các rủi ro về những thay đổi môi trường đầu tư hoặc các yếu tố kinh tế - chính trị - xã hội khác, giúp các chủ đầu tư xây dựng dự án có thể kịp thời thích nghi để đề ra những phương pháp quản lý, kế hoạch xây dựng dự án một cách phù hợp với tình hình hiện tại, đảm bảo tiến độ, nội dung dự án đã được phê duyệt.

Bên cạnh đó, công tác công khai, minh bạch hóa các quy hoạch cũng có ý nghĩa quan trọng để tránh tình trạng cầu kết giữa những người có thẩm quyền với nhà đầu tư nhằm “*đầu cơ trục lợi*” dẫn đến nhiều loạn TT BĐS. Công tác quy hoạch mang tính lâu dài được “*minh bạch hóa*” sẽ làm cho TT BĐS có thể phát triển ổn định và dễ kiểm soát hơn, từ đó sẽ giảm thiểu được các tranh chấp có thể xảy ra giữa các bên khi tham gia vào các giao dịch KDBĐS nói chung và quan hệ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng.

Ngoài ra, khi cơ quan có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất một trong những hoạt động không thể thiếu đó là đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của kỳ trước. Quá trình đánh giá đó, giúp cơ quan nhà nước phát hiện những dự án tồn đọng, ngừng trệ, kém hiệu quả để có những biện pháp xử lý, giải quyết. Nếu còn quá nhiều dự án tồn đọng nhưng chưa đủ điều kiện Nhà nước áp dụng biện pháp thu hồi đất thì cần hạn chế cấp phép mới dự án khi còn nhiều dự án tương tự tồn đọng, tránh dư cung. Qua đó kiểm soát sự gia tăng của hàng hóa BĐS, tránh cung vượt quá cầu gây lãng phí. Có thể giải phóng hàng tồn kho bằng việc thu hồi dự án cũ trước. Quy định cụ thể trường hợp nào Nhà nước thu hồi dự án, trường hợp nào cho chuyển nhượng. Nếu đã sau thời gian 24 tháng nhưng đang trong quy trình chuyển nhượng thì có thể tạo điều kiện cho họ bán xong.

Thứ tám, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách, pháp luật của Nhà nước liên quan đến lĩnh vực KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng.

Để cải thiện hiệu quả thực thi pháp luật trong quan hệ chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS thì vấn đề nâng cao ý thức pháp luật của doanh nghiệp và cán bộ, công chức nhà nước thực hiện công việc quản lý trong chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là vô cùng cần thiết. Pháp luật được sử dụng để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong xã hội, tuy nhiên việc áp dụng pháp luật nếu chỉ dựa vào các chế tài thì chưa đủ sức tạo hiệu quả tốt, mà phải xuất phát từ ý thức nội tại từ chính bên trong quan hệ xã hội.

Để nâng cao ý thức pháp luật cho các đối tượng trên, cần đẩy mạnh các hoạt động tuyên truyền, giáo dục về kiến thức pháp luật cho doanh nghiệp và cán bộ, công chức thuộc các cơ quan quản lý, tập trung vào những ngành luật có liên quan đến chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS, điển hình như pháp luật KDBĐS nói chung và pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS nói riêng, bên cạnh đó còn có pháp luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật nhà ở. 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 thì cần mở các lớp tập huấn chuyên đề, tìm hiểu sâu về nội dung pháp luật, các tình huống trong thực tiễn và cách thức giải quyết, xử lý. Đối với chủ doanh nghiệp cần chú ý các nội dung về QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất; các loại tài sản và điều kiện chuyển nhượng dự án; quyền và nghĩa vụ trong chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS; các phương thức giải quyết tranh chấp v.v...

Thực hiện các hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật sẽ giúp cho doanh nghiệp có nhiều hiểu biết hơn để khi tham gia vào các giao dịch KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS nói riêng họ có thể chủ động nắm bắt được các quyền và nghĩa vụ của mình hoặc chủ động đưa ra các yêu cầu cho đối tác... nhằm hạn chế các tranh chấp có thể xảy ra.

Bên cạnh đó, để nâng cao ý thức pháp luật của doanh nghiệp, khách hàng trong quá trình chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS cần tăng cường các hoạt động dịch vụ, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý; đồng thời kiện toàn về tổ chức, tăng cường các hoạt động dịch vụ pháp lý, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong xã hội, giúp cho các cơ quan, tổ chức hoạt động theo pháp luật, quản lý xã hội bằng pháp luật, nhất là trợ giúp cho công dân nói chung và chủ doanh nghiệp tham gia vào thị trường BKĐS sống và làm việc theo Hiến pháp và pháp luật. Bởi thực trạng pháp luật Việt Nam còn khá nhiều chồng chéo với số lượng các văn bản pháp luật điều chỉnh chung cũng như điều chỉnh chuyên ngành rất đồ sộ, đặc biệt trong lĩnh vực KDBĐS nói chung và chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS nói riêng. Một quan hệ chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS nhưng lại chịu sự điều chỉnh của rất nhiều Bộ luật, Luật cùng quy định, chưa kể còn các Nghị định, Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành. Ví dụ như vấn đề về tư cách chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, vừa phải đáp ứng những điều kiện năng lực hành vi, năng lực pháp luật cơ bản của BLDS 2015, đồng thời tuân thủ những yêu cầu khác của Luật Doanh nghiệp và Luật KDBĐS. Việc nắm vững và hiểu biết một cách chuyên sâu những quy định pháp luật đó sẽ vô cùng khó khăn đối với những người thiếu trình độ chuyên môn, trong đó có các chủ doanh nghiệp và thậm chí một bộ phận các bộ, công chức trong cơ quan quản lý nhà nước. Về mặt thực tiễn, rất nhiều vụ việc tranh chấp chuyển nhượng DADT KDBĐS đều có nguyên nhân sâu xa là thiếu hiểu biết pháp luật, ký kết hợp đồng không chặt chẽ, không rõ ràng, chưa bảo đảm các điều kiện hợp pháp đối với dự án chuyển nhượng, về tư cách pháp lý của doanh nghiệp, tư cách đại diện của người ký kết hợp đồng v.v...

Tiểu kết Chương 4

Trên cơ sở những điểm bất cập, hạn chế còn tồn tại trong các quy định của pháp luật và thực tiễn chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS thì việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đáp ứng những nhu cầu thực tiễn đặt ra càng trở nên cấp bách, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế thị trường Việt Nam ngày càng phát triển, các hoạt động hợp tác quốc tế liên tục được tăng cường. Trong chương này, tác giả đã làm rõ những nội dung cơ bản sau:

Thứ nhất, làm rõ các định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS. Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật này là cấp thiết, song phải được thực hiện theo những nguyên tắc, định hướng nhất định, cụ thể: (i) Cần đảm bảo sự thống nhất giữa các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DADT KDBĐS; (ii) Xây dựng cơ chế thông thoáng, tạo thuận lợi cho hoạt động chuyển nhượng DADT KDBĐS; (iii) Cần xác định rõ chuyển nhượng dự án là hoạt động trên thị trường dân sự, vì vậy cần phân định rõ mặt nào Nhà nước quản lý và mặt nào nên để thị trường cũng như các bên liên quan tự quyết định và chịu trách nhiệm, tránh hành chính hóa quan hệ dân sự; (iv) Pháp luật cần tạo ra hành lang pháp lý, là căn cứ, cơ sở cho hoạt động chuyển nhượng, đảm bảo sự công bằng, bình đẳng về quyền lợi cho các bên, tránh sự chèn ép, phụ thuộc và hạn chế rủi ro trong giao dịch; (v) Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng DADT KDBĐS dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong KDBĐS; (vi) Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng DADT KDBĐS phải dựa trên việc tham khảo và tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của nước ngoài về vấn đề này.

Thứ hai, trên cơ sở phân tích về những tích cực và hạn chế của pháp luật về chuyển nhượng DADT KDBĐS, luận án đã đưa ra những giải pháp kiến nghị cụ thể nhằm giúp hoàn thiện các quy định pháp luật của Việt Nam về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS

Thứ ba, trên cơ sở thực tiễn thực hiện chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS cũng như hiệu quả của công tác quản lý nhà nước, tác giả đã đề xuất những giải pháp cụ thể nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS.

KẾT LUẬN

Trên cơ sở các kết quả nghiên cứu những vấn đề lý luận về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS tại chương 2, đánh giá thực trạng pháp luật về chuyển nhượng DAĐT tại chương 3, đồng thời đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS tại chương 4 của luận án. Một số kết luận chủ yếu được rút ra như sau:

1. Hoạt động chuyển nhượng DAĐT KDBĐS được điều chỉnh bởi nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau: dân sự, đất đai, đầu tư, xây dựng... song có thể quy vào nhóm quy phạm điều chỉnh các nội dung cơ bản về: nguyên tắc chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS; về điều kiện chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS; về thẩm quyền và trình tự thủ tục chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS; về quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng DAĐT KDBĐS; về xử lý vi phạm trong chuyển nhượng DAĐT KDBĐS. Các nội dung cơ bản này đã được pháp luật thực định Việt Nam ghi nhận và phần nào tạo khung khổ pháp lý để điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong KDBĐS.

2. Chuyển nhượng DAĐT KDBĐS là một hoạt động bình thường có thể diễn ra đối với các doanh nghiệp KDBĐS vì nhiều các lý do khác nhau, nhờ có chuyển nhượng dự án mà các quyền và nghĩa vụ của các chủ thể liên quan được tiếp tục thực hiện và đảm bảo; công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, về quy hoạch, về nguồn thu tài chính không bị phá vỡ.

3. Chuyển nhượng DAĐT KDBĐS 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 KDBĐS. TTĐS 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 DAĐT KDBĐS là vô cùng thiết thực và mang nhiều ý nghĩa quan trọng.

4. Mặc dù đạt được nhiều thành công trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về KDBĐS, song ở lĩnh vực về chuyển nhượng DAĐT KDBĐS ở thời điểm hiện tại các quy định pháp luật và cơ chế quản lý của nhà nước về lĩnh vực này nói chung và việc xác lập, thực hiện hợp đồng nói riêng vẫn còn nhiều bất cập.

5. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả điều chỉnh pháp luật đối với hoạt động chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS là một đòi hỏi tất yếu

đặt ra trong thời gian tới, đặc biệt trước tiến trình sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 sắp tới của Nhà nước Việt Nam. Từ thực tiễn hoạt động chuyển nhượng dự án trong KDBĐS những năm vừa qua cho thấy nhiều kết quả tích cực. Hoạt động “mua bán” dự án diễn ra ngày càng sôi động, thúc đẩy TTĐS Việt Nam phát triển đa dạng và có chất lượng trên nhiều phân khúc, đồng thời thu hút một lượng lớn các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các nhà đầu tư trong khu vực như Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc. Do đó, yêu cầu hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng DAĐT trong hoạt động KDBĐS được xác định là nhiệm vụ trọng tâm nhằm ngày càng hoàn thiện hơn nữa khung pháp lý điều chỉnh quan hệ KDBĐS đồng thời ngày càng thu hút hơn nữa các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam; ngày càng khai thác hiệu quả nguồn vốn “bất động sản” của Việt Nam trong công cuộc xây dựng nền kinh tế thị trường thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu, rộng.

**CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ
CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN**

1. Đỗ Xuân Trọng (2016), Chuyên đề 9: "Bình luận các quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trong luật kinh doanh bất động sản năm 2014", Đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường "*Bình luận các quy định mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014*", Trường Đại học Luật Hà Nội, (Chủ nhiệm đề tài PGS.TS Nguyễn Thị Nga), tr. 179-194.
2. Đỗ Xuân Trọng, Lê Thị Ngọc Mai (2018), Chuyên đề: "Giải quyết tranh chấp Hợp đồng kinh doanh nhà chung cư - Quy định của pháp luật Việt Nam và những vấn đề thực tiễn đặt ra", Hội thảo khoa học quốc tế: "*Giải quyết tranh chấp dân sự và thương mại - Kinh nghiệm Nhật Bản và Việt Nam*", Đại học Huế và Viện Nghiên cứu Pháp luật và Thương mại Quốc tế, Đại học Doshisha Nhật Bản, tr. 192-203.
3. Đỗ Xuân Trọng (2019), Chuyên đề 6: "Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư nhà ở thương mại", Đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường "*Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại tại Việt Nam*", Trường Đại học Luật Hà Nội, (Chủ nhiệm đề tài TS. Nguyễn Thị Dung), tr. 206-227.
4. Đỗ Xuân Trọng (2019), "Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014", *Tạp chí Công Thương*, tr. 60-66.
5. Đỗ Xuân Trọng (2020), "Giao dịch đặt cọc và những vấn đề pháp lý đặt ra trong kinh doanh bất động sản", *Tạp chí Khoa học*, (73), Trường Đại học Mở Hà Nội, tr. 69-79.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Vũ Anh (2012), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.
2. Nguyễn Kim Anh - Nguyễn Đức Trung (Đồng chủ biên) (2012), *Thẩm định dự án đầu tư: Quy trình thực hiện và tình huống thực hành*, (Sách chuyên khảo), Nxb Dân trí, Hà Nội.
3. Đinh Văn Ân (Chủ biên) (2011), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
4. Lê Xuân Bá (Chủ biên), Trần Kim Chung (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
5. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.
6. Chính phủ (2015), *Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*, Hà Nội.
7. Chính phủ (2015), *Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng*, Hà Nội.
8. Chính phủ (2015), *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
9. Chính phủ (2019), *Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh*, Hà Nội.
10. Chính phủ (2021), *Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*, Hà Nội
11. Chính phủ (2022), *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*, Hà Nội
12. Trương Thế Côn (2012), “Một số bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư”, *Tạp chí Nghề Luật*, (2), tr. 41-45, 47.
13. Trương Thế Côn (2018), “Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư”, *Tạp chí Nghề Luật*, (27), tr. 36-44.

14. Cục Thuế thành phố Hà Nội (2016), *Công văn số 2442/CT-HTr ngày 15/01/2016 về việc trả lời chính sách thuế gửi Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - 243A Đê La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội.*
15. Hoàng Văn Cường (Chủ biên), Nguyễn Minh Ngọc, Nguyễn Thế Phán (2006), *Thị trường bất động sản*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
16. Nguyễn Thị Dung (2011), *Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
17. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
18. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Hà Nội.
19. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
20. Đảng Cộng sản Việt Nam (2017), *Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa*, Hà Nội.
21. Nguyễn Điền (2012), *Quản lý nhà nước thị trường bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh - Thực trạng và giải pháp*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
22. Nguyễn Ngọc Điện (2014), “Bảo đảm an toàn cho giao dịch bất động sản bằng hệ thống đăng ký kinh nghiệm các nước và sự lựa chọn của Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (17), tr. 56-64.
23. Đỗ Đình Đức - Bùi Mạnh Hùng (2012), *Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
24. Nguyễn Văn Giao (2016), *Hiệu quả kinh tế xã hội của các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài ở nước ta hiện nay*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Trường Đại học Thương mại, Hà Nội.
25. Nguyễn Văn Giàu, Nguyễn Văn Phúc, Nguyễn Đình Cung (2016), *Thể chế pháp luật kinh tế một số quốc gia trên thế giới*, Ủy ban Kinh tế của Quốc Hội, tr. 24.

26. Nguyễn Hồ Phi Hà (2012), *Huy động nguồn lực tài chính nhằm phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Học viện Tài chính, Hà Nội.
27. Lê Quốc Hội (2015), *Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản và bất ổn kinh tế vĩ mô ở Việt Nam*, Nxb Khoa học xã hội, Hà Nội.
28. Trần Quốc Hùng (2007), *Nghiên cứu phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
29. Bùi Mạnh Hùng (2012), *Thị trường bất động sản*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
30. Trần Quang Huy (2011), "Các vấn đề pháp lý về đất đai và bất động sản ở Cộng hoà Liên bang Đức", *Tạp chí Luật học*, (9), tr. 104-111.
31. Trần Quang Huy & Nguyễn Quang Tuyền (Chủ biên) (2009), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
32. Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đình Bồng (2006), *Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*, Nxb Bản đồ, Hà Nội.
33. Bùi Văn Huyền, Đinh Thị Nga (Chủ biên) (2011), *Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
34. Vũ Thị Thuỳ Linh (2009), "Lối thoát nào cho thị trường bất động sản Việt Nam?", *Tạp chí Thương mại*, (22), tr. 7-9.
35. Nguyễn Thị Mỹ Linh (Chủ biên), Trịnh Thị Kim Oanh (2016), *Giáo trình Đầu tư và kinh doanh bất động sản*, Nxb Đại học Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.
36. Trịnh Diệp Ly (2018), "Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại", *Tạp chí Khoa học*, (37), Trường Đại học Hồng Đức.
37. Đặng Hoàng Mai (Chủ biên), Nguyễn Việt Hương, Đào Thuỳ Ninh, Đinh Văn Trường (2016), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, (Sách tham khảo), Nxb Xây dựng, Hà Nội.
38. Michael E.S. Frankel (2009), *M&A - Mua lại & Sáp nhập căn bản - Các bước quan trọng trong quá trình mua bán doanh nghiệp và đầu tư*, Nxb Tri thức, Hà Nội.
39. Duy Minh (2008), "Về chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản", *Tạp chí Nhà quản lý*, (59).

40. Nguyễn Thị Nga (2022), “Các phương thức tiếp cận đất đai để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch - những rào cản pháp lý và những vấn đề phát sinh trên thực tế”, Hội thảo khoa học: *Thị trường bất động sản du lịch Việt Nam, những nút thắt pháp lý, thực tiễn và giải pháp hoàn thiện*, Hội Luật gia, Hà Nội.
41. Nguyễn Thanh Nga, A-léc-xơ Ua-ren (2008), “Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực xây dựng và bất động sản - Thực trạng và những vấn đề đặt ra”, *Tạp chí Cộng sản*, (793).
42. Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật kinh tế*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
43. Hoàng Xuân Nghĩa (2009), “Giải pháp thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, nhà ở cho người thu nhập thấp ở Hà Nội”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (4), tr. 45-51.
44. Nguyễn Bạch Nguyệt (2012), *Giáo trình Lập dự án đầu tư*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.
45. Minh Nhật (2014), ““Nóng” thị trường chuyển nhượng dự án”, *Tạp chí Đầu tư chứng khoán*, 59(1647), tr. 28.
46. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
47. Doãn Hồng Nhung (2013), *Pháp luật về hạn chế rủi ro cho người tiêu dùng trong hợp đồng theo mẫu*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
48. Nguyễn Thị Kiều Oanh (2014), “Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án bất động sản”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, (2), tr. 35-41.
49. Nguyễn Minh Oanh (2016), *Bình luận Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành*, Nxb Lao động, Hà Nội.
50. Từ Quang Phương, Phạm Văn Hùng (Đồng chủ biên) (2013), *Giáo trình Kinh tế đầu tư*, Nxb Đại học kinh tế quốc dân, Hà Nội.
51. Đặng Anh Quân (2014), “Tổ chức, cá nhân nước ngoài và vấn đề xác lập quyền sử dụng đất để kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, (4), tr. 26-34.
52. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
53. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

54. Quốc hội (2014), *Luật Đầu tư*, Hà Nội.
55. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
56. Quốc hội (2020), *Luật Đầu tư*, Hà Nội
57. Ngọc Sơn (2004), “Khởi động nhiều dự án bị ngưng trệ. Các ngân hàng tái rót vốn vào bất động sản”, *Tạp chí Đầu tư chứng khoán*, (235), tr. 23.
58. Võ Kim Sơn, Bùi Thế Vĩnh, Trần Thế Nhuận, (1996), *Quản lý dự án đầu tư*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
59. Lưu Quốc Thái (2018), *Pháp luật kinh doanh bất động sản*, Nxb Lao động, Hà Nội.
60. Trình Quốc Thắng (2007), *Quản lý dự án đầu tư xây dựng*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
61. Võ Trung Tín, Trương Văn Quyền (2021), “Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (427+428).
62. Tổng cục Thuế (2017), *Công văn số 3004/TCT-CS ngày 7/7/2017 về chính sách thuế*, Hà Nội.
63. Quang Trung (2008), “Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản: Hoang mang vì thiếu vốn”, *Tạp chí Thương mại*, (12), tr. 34-35.
64. Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2017), *Giáo trình Thị trường bất động sản*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.
65. Nguyễn Quang Tuyên (2003), *Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự và kinh tế*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
66. Nguyễn Quang Tuyên (2010), ”Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam dưới khía cạnh hoạt động đầu tư nước ngoài”, *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, (9), tr. 40-44.

Tiếng Anh

67. Abhishek Kumar (2016), *India: The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 - An Overview*, <https://www.mondaq.com/india/real-estate/509314/the-real-estate-regulation-and-development-act-2016-an-overview>, truy cập ngày 13/7/2016.

68. Basanta Kumar, Neelam Chawla và Brajaraj Mohanty (2018), *Reform in the Indian real estate sector: an analysis*, International Journal of Law and Management.
69. BNT Attorneys-at-law (2013), *Real Estate Survey - Central and Eastern Europe*.
70. Chang Liu & Wei Xiong (2018), China's Real Estate Market, Nber Working Paper Series.
71. Cushman & Wakefield (2015), *India's Real Estate Market - Outlook of structured high yield debt*.
72. DLA Piper (2015), *Real Estate Investment in Spain - The Legal Perspective*.
73. India, The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.
74. Jae K. Shim, Joel G. Siegel, Stephen W. Hartman (2006), *Dictionary of Real Estate*, Publishing company John Wiley & Sons, Inc.
75. Junjian Albert Cao (2015), The Chinese Real Estate Market - Development, regulation and investment.
76. Mayer Brown SJC (2014). *Guide to Investing in Real Estate in the PRC*.
77. Phang, S.-Y., and M. Helble. 2016. Housing Policies in Singapore. ADBI Working Paper 559. Tokyo: Asian Development Bank Institute. Available: <http://www.adb.org/publications/housing-policies-singapore>.
78. Phang, Sock Yong and HELBLE, Matthias (2016), *Housing policies in Singapore*.
79. Shikha Dimri (2019), *Regulation of Real Estate Transfers and Protection of Buyers' Interest: A Perspective on Legal and Institutional Developments in India*, Think India Journal.
80. Singapore, Housing Development (Control and Licensing) Act, 1966.
81. Tan Sook Yee, Tang Hang Wu and Kelvin FK Low, Tan Sook Yee's Principles of Singapore Land Law, 3rd Edition (Singapore, LexisNexis).

Trang web

82. “Administrative Ordinance on Development and Management of Urban Real Estate”, <http://english.mofcom.gov.cn/article/lawsdata/chineselaw/200211/20021100050765.shtml>.
83. Tú Ân (2016), ““Gió lạ” trong M &A bất động sản”, <https://baodautu.vn/batdongsan/gio-la-trong-ma-bat-dong-san-d48940.html>, truy cập ngày 1/10/2016.

84. Charmington.org (2020), “Hàng loạt đất vàng đổi chủ vì khó khăn vốn”, <https://charmington.org/hang-loat-dat-vang-doi-chu-vi-kho-khan-von.html>, truy cập ngày 28/7/2020.
85. “Decision of the Standing Committee of the National People's Congress on Amending the Law of the People's Republic of China on the Administration of the Urban Real Estate”, http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2009-02/20/content_1471592.htm.
86. Việt Dương (2016), “Nở rộ M&A dự án bất động sản”, <https://baodautu.vn/batdongsan/no-ro-ma-du-an-bat-dong-san-d48724.html>, truy cập ngày 20/7/2016.
87. Việt Dương (2017), “Thị trường bất động sản: rộng mở cơ hội M&A”, <https://baodautu.vn/batdongsan/thi-truong-bat-dong-san-rong-mo-co-hoi-ma-d67872.html>, truy cập ngày 10/8/2017.
88. Việt Dương (2017), “Thị trường bất động sản: Rộng mở cơ hội M&A”, <https://baodautu.vn/batdongsan/thi-truong-bat-dong-san-rong-mo-co-hoi-ma-d67872.html>, truy cập ngày 10/9/2017.
89. “Điều 6 Quy chế Quản lý và Phát triển BĐS Đô thị năm 2019”, http://www.gov.cn/gongbao/content/2019/content_5468860.htm.
90. T. Hà (2021), “Doanh nghiệp nước ngoài đầu tư mạnh vào bất động sản, logistics”, <https://cand.com.vn/doanh-nghiep/doanh-nghiep-nuoc-ngoai-dau-tu-manh-vao-bat-dong-san-logistics-i627775/>, truy cập ngày 11/10/2021.
91. Thu Hằng (2016), “Nhà đầu tư ngoại quan tâm M&A bất động sản”, <https://bnews.vn/nha-dau-tu-ngoai-quan-tam-m-a-bat-dong-san/19250.html>, truy cập ngày 06/7/2016.
92. Trọng Hiếu (2016), “Bất động sản trong dòng chảy M&A”, <https://baodautu.vn/batdongsan/bat-dong-san-trong-dong-chay-ma-d48965.html>, truy cập ngày 30/10/2016.
93. Nguyễn Hué (2016), “Quy định chuyển nhượng dự án bất động sản còn chông chéo”, <https://cafeland.vn/tin-tuc/quy-dinh-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-con-chong-cheo-62266.html>, truy cập ngày 30/10/2016.
94. Phi Hùng (2017), “Cho chuyển nhượng dự án sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng: Khai thông “điểm nghẽn” thị trường bất động sản?”, <https://baophapluat.vn/bds/cho-chuyen-nhuong-du-an-sau-khi-hoan-thanh->

- gpm-b-khai-thong-diem-nghen-thi-truong-bds-post262811.html, truy cập ngày 1/1/2018
95. Quang Hưng (2016), “03 thương vụ M&A nổi bật trong quý III/2016”, <https://baodautu.vn/batdongsan/3-thuong-vu-ma-bat-dong-san-noi-bat-trong-quy-iii2016-d52674.html>, truy cập ngày 10/6/2016
 96. Quang Hưng (2016), “M&A Bất động sản: Nhà đầu tư ngoại thích dự án “sạch””, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-bat-dong-san-nha-dau-tu-ngoai-thich-du-an-sach-d48941.html>, truy cập ngày 1/10/2016
 97. Quang Hưng (2017), “M&A bất động sản: Berjaya bán dự án Long Beach Resort Phú Quốc thu về 15 triệu USD”, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-bat-dong-san-berjaya-ban-du-an-long-beach-resort-phu-quoc-thu-ve-15-trieu-usd-d65199.html>, truy cập ngày 15/9/2017.
 98. Gia Huy (2017), “M&A trong bất động sản: Tiếp tục đột phá với dự án đập chiều”, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-trong-bat-dong-san-tiep-tuc-dot-pha-voi-du-an-dap-chieu-d68054.html>, truy cập ngày 15/9/2017
 99. Vũ Lê (2017), “Đại gia Trung Quốc tăng mua lại nhiều dự án bất động sản”, <https://vnexpress.net/dai-gia-trung-quoc-tang-mua-lai-nhieu-du-an-bat-dong-san-3613225.html>, truy cập ngày 10/9/2017.
 100. Hà Linh (2019), “Sôi động làn sóng M&A bất động sản”, <https://nhipcaudautu.vn/bat-dong-san/soi-dong-lan-song-ma-bat-dong-san-3329904>, truy cập ngày 2/1/2020.
 101. Hoài Nam (2021), “Bộ Xây dựng cho ý kiến về chuyển nhượng một phần 'siêu' dự án tỷ USD”, <https://vietnamnet.vn/bo-xay-dung-cho-y-kien-ve-chuyen-nhuong-mot-phan-sieu-du-an-ty-usd-754385.html>, truy cập ngày 09/11/2021
 102. “Nam Long đã hoàn tất thương vụ chuyển nhượng khu đô thị 45 ha tại đảo Đại Phước 2.000 tỷ cho Novaland?”, <https://thitruongdiaoc.vn/2020/10/cai-bat-tay-cho-thuong-vu-2-000-ty-giua-nam-long-novaland-cho-khu-do-thi-tai-dao-dai-phuoc/>, truy cập ngày 25/12/2020.
 103. Dương Ninh (2016), “Chuyển nhượng một phần dự án, vẫn còn nhiều vướng mắc”, <https://plo.vn/chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-van-con-nhieu-vuong-mac-post400042.html>, truy cập ngày 15/3/2017.

104. “Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng đóng băng, nhà đầu tư tháo chạy”, <https://baodantoc.vn/phan-khuc-bat-dong-san-nghi-duong-dong-bang-nha-dau-tu-thao-chay-1628922109336.htm>, truy cập ngày 31/12/2021.
105. Hà Quang (2016), “Nhà đầu tư Nhật chọn lối đi tắt vào bất động sản”, <https://baodautu.vn/batdongsan/nha-dau-tu-nhat-chon-loi-di-tat-vao-bat-dong-san-d52967.html>, truy cập ngày 30/10/2016.
106. Hà Quang (2016), “Những vụ M&A bất động sản “khủng” quý I/2016”, <https://baodautu.vn/batdongsan/nhung-vu-ma-bat-dong-san-khung-quy-i2016-d43037.html>, truy cập ngày 10/6/2016.
107. Sài Gòn đầu tư tài chính (2016), “Nạn giải chuyển nhượng một phần dự án bất động sản”, <https://vietnamnet.vn/nan-giai-chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-bat-dong-san-314143.html>, truy cập ngày 31/10/2016.
108. Thattkv (2015), “Bất động sản năm 2014 - chuyển biến tích cực”, <http://cafef.vn/thi-truong/bat-dong-san-nam-2014-chuyen-bien-tich-cuc-201501011341159906.chn>, truy cập ngày 31/10/2016
109. Trọng Tín (2021), “M&A địa ốc - những thương vụ mới”, <https://baodautu.vn/batdongsan/ma-dia-oc---nhung-thuong-vu-moi-d145389.html>, truy cập ngày 20/6/2021.
110. Tăng Triển (2014), “Thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh: Sóng ngầm M&A”, https://hungthinhcorp.com.vn/tin-tuc/detail/Thi-truong-Bat-dong-san-TP.-HCM-Song-ngam-M_A-.html, truy cập ngày 2/1/2016.
111. TTXVN (2017), “HoREA chỉ ra 5 điểm nghẽn trên thị trường bất động sản”, <https://bnews.vn/horea-chi-ra-5-diem-nghen-tren-thi-truong-bat-dong-san/48998.html>, truy cập ngày 26/6/2017.
112. Phương Uyên (2019), “Mở đường cho vốn ngoại”, <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/mo-duong-cho-von-ngoai-315525.html>, truy cập ngày 20/1/2020.
113. PV (2017), “An Gia bắt tay đối tác Nhật đầu tư dự án Lacasa”, <https://tapchitaichinh.vn/su-kien-doanh-nghiep/su-kien-doanh-nghiep/an-gia-bat-tay-doi-tac-nhat-thau-tom-du-an-lacasa-118601.html>, truy cập 15/9/2017.
114. “Xu hướng M&A: tiếp tục nóng các thương vụ lớn từ bất động sản và bán lẻ”, <https://baodautu.vn/batdongsan/gio-la-trong-ma-bat-dong-san-d48940.html>, truy cập ngày 1/10/2016.