



MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Trịnh Diệp Ly¹

TÓM TẮT

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 ra đời thay thế Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đã mở rộng đối tượng được kinh doanh bất động sản, tạo sự bình đẳng giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước, cho phép các doanh nghiệp được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án nhà ở thương mại đã thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào kinh doanh bất động sản do việc nhận chuyển nhượng dự án là con đường ngắn để tham gia vào kinh doanh bất động sản, đồng thời cũng tạo điều kiện cho những doanh nghiệp đầu tư bất động sản khi lâm vào rủi ro có thể chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản cho một nhà đầu tư khác để tránh bị phá sản, bị thu hồi dự án, tạo điều kiện để dự án tiếp tục được triển khai xây dựng. Trong bài viết này, tác giả tập trung nghiên cứu làm rõ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, chỉ ra những vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật từ đó 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.

Từ khóa: Dự án nhà ở thương mại, chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động quan trọng và diễn ra phổ biến trong nền kinh tế thị trường. Một trong những hoạt động kinh doanh bất động sản được doanh nghiệp chú trọng đầu tư đó chính là các dự án nhà ở thương mại đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư trong xã hội đồng thời giải quyết tình trạng nhà ở cho người dân (do dân số ngày càng tăng nhanh).

Thông thường doanh nghiệp đầu tư dự án nhà ở thương mại một là để phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp hai là để kinh doanh chuyển nhượng dự án cho doanh nghiệp khác thực hiện nhằm thu lại lợi nhuận. Tuy nhiên, hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại diễn ra rất đa dạng và phức tạp do phải tiến hành nhiều thủ tục, đáp ứng các điều kiện nhất định mới được chuyển nhượng. Hơn nữa, hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại là một trong những nội dung mới của quy định pháp luật trong những năm trở lại đây, chính thức được ghi nhận trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và hiện nay là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Chính vì vậy, vấn đề đặt ra là cần phải nghiên cứu và hoàn thiện các quy định pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại.

¹ Giảng viên khoa Lý luận Chính trị - Luật, Trường Đại học Hồng Đức



2. NỘI DUNG

2.1. Khái niệm chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại

Theo Từ điển Black's Law: “Chuyển nhượng được hiểu là di chuyển hoặc loại bỏ một vật gì từ nơi này sang nơi khác, từ người này sang người khác; là chuyển hoặc bàn giao từ người này sang người khác, đặc biệt là thay đổi quyền sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với một vật. Ngoài ra, chuyển nhượng còn có nghĩa là bán hoặc cho đi” [9; tr.14]. Đối với các dự án nhà ở thương mại, nhà đầu tư bỏ vốn bằng loại tài sản để có thể thực hiện dự án. Về mặt nguyên tắc, nhà đầu tư được quyền sở hữu và định đoạt cũng như có quyền chuyển nhượng dự án đầu tư thuộc quyền sở hữu của mình. Việc chuyển nhượng dự án đầu tư về căn bản là việc chuyển nhượng tài sản. Pháp luật Việt Nam cho phép nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng dự án do mình thực hiện cho nhà đầu tư khác. Việc chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại trong kinh doanh bất động sản (KDBĐS) bao giờ cũng nhằm mục tiêu lợi nhuận vì trong giao dịch này ít nhất một bên phải là chủ thể KDBĐS. Như vậy có thể định nghĩa: *Chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại là việc chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp đối với dự án từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới và nhận một khoản tiền tương ứng với giá trị dự án chuyển nhượng trên cơ sở các quy định của pháp luật.*

2.2. Các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại

2.2.1. Quy định về chủ thể trong hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, quy định về chủ thể chuyển nhượng dự án. Khoản 2 Điều 49 Luật KDBĐS 2014 quy định “*Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc một phần dự án chuyển nhượng*”. Như vậy, Luật KDBĐS năm 2014 quy định chỉ cần chủ đầu tư có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc toàn bộ dự án muốn chuyển nhượng là có thể chuyển nhượng, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư chủ động trong các hoạt động đầu tư của mình, đảm bảo cho việc thực hiện các dự án đúng tiến độ.

Để thực hiện được dự án, nhà đầu tư phải là đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật Đất đai 2013. Khi được nhà nước cho thuê đất chủ đầu tư được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, tại Điều 174 Luật Đất đai chỉ quy định tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất mà không có quy định tổ chức sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà việc chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại gắn liền với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nơi thực hiện dự án. Như vậy căn cứ theo quy định của Luật đất đai thì khi chủ đầu tư dự án được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm muốn chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại thì chủ đầu tư dự án phải chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và lúc này phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có



quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mặc dù chủ đầu tư đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần dự án muốn chuyển nhượng. Trong khi đó Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chỉ quy định chủ đầu tư dự án chỉ cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc toàn bộ dự án muốn chuyển nhượng là có thể chuyển nhượng. Dẫn đến trên thực tế, có trường hợp cơ quan có thẩm quyền vẫn cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng dự án mà không phải chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê như việc chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư BTM1 thuộc Khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa. Dự án này được UBND tỉnh Thanh Hóa cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần dự án BTM1, không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa đầu tư xây dựng xong công trình, chưa đủ điều kiện bán tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Điều 175, 189 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 48, 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, chủ đầu tư dự án đáp ứng điều kiện chuyển nhượng một phần dự án bất động sản. Tuy nhiên, chuyển nhượng dự án là việc chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp đối với toàn bộ hoặc một phần dự án do đó chuyển nhượng dự án gắn liền với việc chuyển quyền sử dụng đất sang cho chủ đầu tư mới. Do đó, để đảm bảo thống nhất trong các quy định của Luật Đất đai, Luật KDBĐS năm 2014 thì trường hợp này chủ đầu tư dự án phải tiến hành chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, việc thực hiện theo quy định tại Điều 172 Luật Đất Đai 2013 rồi sau đó công ty mới được phép chuyển nhượng nhưng trên thực tế chủ đầu tư đã không tiến hành hoạt động này.

Thứ hai, quy định về chủ thể nhận chuyển nhượng. Khoản 3 Điều 49 Luật KDBĐS 2014 quy định chi tiết về năng lực của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án (i) phải là doanh nghiệp KDBĐS; (ii) có đủ năng lực tài chính; (iii) cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án. Các quy định của Luật mới chỉ có yêu cầu bên nhận chuyển nhượng dự án phải có mức vốn thuộc dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai mà chưa có quy định chi tiết rõ ràng về việc ký quỹ, đảm bảo năng lực của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng. Nhiều trường hợp, dự án được chuyển nhượng vẫn không thể tiếp tục triển khai do nhà đầu tư thiếu vốn. Ngoài ra, nghĩa vụ của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng là phải bảo đảm cho việc thực hiện dự án theo đúng tiến độ, theo đúng nội dung của dự án. Nếu là dự án mới thì không xảy ra tranh chấp, còn với các dự án đang thực hiện sẽ liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ các bên, trách nhiệm kế thừa như xử lý việc chưa nộp thuế cho Nhà nước, chưa trả nợ ngân hàng, với người mua đã thu tiền... Pháp luật chỉ mới quy định chung thiếu quy định ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng đối với khách hàng cũng như chế tài xử lý khi vi phạm cam kết đối với khách hàng để đảm bảo thực hiện đúng và không phát sinh tranh chấp.

2.2.2. Quy định về điều kiện dự án được phép chuyển nhượng

Một trong những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là cho phép các doanh nghiệp KDBĐS được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất



động sản. Sự thay đổi này là hoàn toàn hợp lý, thể hiện sự tôn trọng quyền và ý chí của chủ đầu tư dự án theo nhu cầu kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, không phải dự án nhà ở thương mại nào cũng có thể được chuyển nhượng. Một phần hoặc toàn bộ dự án mà nhà đầu tư muốn chuyển nhượng cần phải đáp ứng những điều kiện do luật định: (i) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt (ii) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt; (iii) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (iv) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

Quy định này giảm nhẹ so với trước đây khi chủ đầu tư phải hoàn thành đầu tư hạ tầng dự án mới được chuyển nhượng dự án. Nhưng đầu tư KDBĐS là một quá trình gồm nhiều giai đoạn như: bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch; quy hoạch, thiết kế; tạo lập thủ tục và nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xây dựng cơ sở hạ tầng; đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc theo quy hoạch và thiết kế được duyệt để kinh doanh. Vì thế, quy định thông thoáng như vậy mới tạo điều kiện cho thị trường nhà ở thương mại phát triển ổn định và lành mạnh.

Tuy nhiên, xoay quanh vấn đề về việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thì doanh nghiệp thực hiện dự án gặp không ít khó khăn, vướng mắc. Một trong những khó khăn vướng mắc về giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án là do tình trạng người dân sử dụng đất chưa đúng mục đích, xây dựng các công trình trái phép diễn ra khá phổ biến, vì vậy khi xác định để áp giá đền bù gặp nhiều trở ngại, cơ chế và cách xác định giá bồi thường chưa nhận được sự đồng thuận của người dân có đất bị thu hồi với nhà đầu tư. Chính sách hỗ trợ cho người bị thu hồi đất còn thiếu, vấn đề tái định cư còn chậm, chưa được quan tâm, trong khi đó, các quy định pháp luật thường xuyên thay đổi, chính sách bồi thường sau có lợi hơn trước, dẫn đến thắc mắc, so bì giữa các đối tượng bị thu hồi đất, hơn nữa các dự án nhà ở thương mại thường làm theo từng giai đoạn, thời gian kéo dài người dân có đất bị thu hồi di dời ở các thời điểm khác nhau dẫn đến khó khăn trong việc áp giá bồi thường, là nguyên nhân dẫn đến khiếu kiện, tố cáo gay gắt. Các khu tái định cư thường chất lượng kém, không đáp ứng được chất lượng công trình, mới đi vào sử dụng đã xuống cấp, hư hỏng. Nhiều trường hợp bức xúc, người dân thường có những hành vi cản trở quá trình thu hồi đất, không chịu bàn giao mặt bằng khi đã có quyết định thu hồi đất; thậm chí cản trở tiến độ thi công công trình, không nhận tiền bồi thường, không chịu di dời đến nơi ở mới. Ngoài ra, liên quan trình tự, thủ tục bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất vẫn còn tình trạng thiếu công khai, minh bạch và ở mức độ nào đó là sự tùy tiện của các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thu hồi, bồi thường thiệt hại. Xuất phát từ những nguyên nhân trên dẫn tới tình trạng thời gian triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thường kéo dài, các dự án chậm tiến độ, không thể triển khai



và chủ đầu tư cũng không thể chuyển nhượng dự án do chưa hoàn thành xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Mặt khác, đối với những dự án nhà đầu tư muốn tách một phần dự án để chuyển nhượng nhưng luật vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về thủ tục đóng thuế cho một phần dự án, dẫn đến vấn đề đặt ra là việc tách phần dự án chuyển cho nhà đầu tư khác sẽ tiến hành như thế nào?. Thủ tục tách một phần dự án thường khó thực hiện do các dự án muốn tách vẫn chưa đền bù xong và còn nợ tiền sử dụng đất, nhiều trường hợp không được phép tách dự án để chuyển nhượng vì lý do có thể phá vỡ quy hoạch, không đúng nội dung, mục tiêu của dự án. Do đó, các chủ đầu tư dự án sau khi có quyết định giao đất, quyết định phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư chia dự án ra từng khu nhỏ hơn và giao cho các công ty khác đầu tư hạ tầng, bán sản phẩm bất động sản ra thị trường mà không tách thành dự án riêng biệt để cho các công ty đầu tư thứ cấp chủ động thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước và thực hiện trách nhiệm đối với khách hàng dẫn đến khách hàng mua đất nền từ các công ty đầu tư thứ cấp này hầu hết đều rơi vào tình trạng chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở [1; tr.41]. Có dự án người dân đã xây nhà ở cả chục năm nhưng vẫn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân là do chủ đầu tư còn nợ tiền sử dụng đất.

Hơn nữa, việc tách nhỏ dự án nhà ở thương mại để chuyển nhượng 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.

2.2.3. Quy định về hợp đồng chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại

Luật KDBĐS 2014 đã quy định rõ 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, trong hồ sơ chuyển nhượng được quy định tại Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định hướng dẫn chi tiết một số điều Luật KDBĐS hiện nay không thấy quy định phải có hợp đồng chuyển nhượng dự án của hai bên mà chỉ nói 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. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng có trách nhiệm triển khai dự án hoặc phần dự án ngay sau khi nhận bàn giao. Chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hồ sơ dự án hoặc một phần dự án, có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ. Với việc quy định như vậy, hợp đồng chuyển nhượng dự án là loại hợp đồng có điều kiện. Quyền và nghĩa vụ của các bên chỉ phát sinh sau khi có quyết định đồng ý cho chuyển nhượng 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 vì chuyển nhượng dự án là một hoạt động rất phức tạp, nhiều nội dung cần cả một quá trình để các bên có thể đàm phán được và đi đến thống nhất về quyền và nghĩa vụ của mình nên các bên thường sẽ phải thỏa thuận ký kết hợp đồng từ trước, nếu các bên không có thỏa thuận gì về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng và hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực thì căn cứ theo Điều 17 Luật KDBĐS hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, lúc này chưa có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan có thẩm quyền thì sẽ không phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Vì vậy, nên quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng một cách cụ thể và chi tiết hơn nhằm đảm bảo cho các bên dễ dàng thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại.

2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, hoạt động chuyển nhượng dự án rất phức tạp, tốn nhiều thời gian và chi phí. Muốn chuyển nhượng dự án thì phải đáp ứng những điều kiện nhất định về chủ thể, về dự án... Hơn thế nữa, trình tự, thủ tục để chuyển nhượng dự án theo quy định hiện hành không hề đơn giản, các thủ tục hành chính phức tạp, mang nặng tính xin cho, mất thời gian trong việc chuyển nhượng. Do đó, việc nhận chuyển nhượng những dự án đã được phê duyệt cho triển khai, chủ đầu tư sẽ lựa chọn những dự án, phần dự án có tiềm năng, tận dụng được cơ hội thị trường, giảm thiểu chi phí xin cấp phép dự án dẫn đến tình trạng đầu tư theo dạng da báo, chỉ những vị trí tốt mới chuyển nhượng được.

Thứ hai, tính công khai, minh bạch còn thấp. Chỉ số tiếp cận đất đai, chỉ số tính minh bạch của các địa phương trên cả nước chỉ ở mức 5/10, 6/10, chỉ riêng Đà Nẵng chỉ số tính minh bạch là 7.22/10 [4; tr.46]. Do đó, trường hợp các thông tin về đấu thầu dự án không đảm bảo được tính công khai, minh bạch dẫn đến việc phê duyệt đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại chưa bám sát chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Nói cách khác, chưa có sự chủ động lập danh mục các dự án nhà ở thương mại để công bố gọi đầu tư. Thay vào đó, xuất hiện tình trạng dự án nhà ở thương mại được chấp thuận dựa trên đề xuất của nhà đầu tư và việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án bằng hình thức chỉ định thầu [7, 8]. Bên cạnh đó việc thanh tra, kiểm tra của các cơ quan quản lý nhà nước không được tiến hành thường xuyên nên chậm phát hiện sai phạm của chủ đầu tư để có thể xử lý sớm, hoặc có phát hiện sai phạm nhưng xử lý không nghiêm, không triệt để. Thiếu các chế tài đối với chủ đầu tư chậm thực hiện hoặc trong hợp đồng mặc dù có quy định chế tài khi chủ đầu tư có hành vi vi phạm nhưng chính quyền thiếu kiên quyết trong việc xử lý vi phạm chỉ khi UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo quyết liệt thì mới thực hiện mạnh.

Thứ ba, việc kiểm tra thẩm định vốn của các cơ quan quản lý còn hạn chế. Chưa thẩm định đúng năng lực của các nhà đầu tư dẫn đến tình trạng khi nhà đầu tư có được dự án mặc dù không đủ khả năng thực hiện vẫn không thể chuyển nhượng cho các nhà đầu tư khác, vì không đáp ứng được các điều kiện chuyển nhượng. Hơn thế nữa chưa kêu gọi được nhiều



nhà đầu tư lớn nên chủ yếu các doanh nghiệp nhỏ hoặc cấp chính quyền thực hiện. Do đó các nhà đầu tư thường có năng lực tài chính yếu. Ngoài ra, thiếu sự phối hợp kiểm tra giám sát giữa các đơn vị liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện dự án, chuyển nhượng dự án còn chưa thường xuyên và hiệu quả chưa cao; chưa thực sự quyết liệt vào cuộc trong công tác bồi thường GPMB của các dự án đầu tư trên địa bàn.

Thứ tư, quy định của Luật Đất đai, Luật KDBĐS còn chưa thống nhất gây khó khăn lúng túng trong quá trình áp dụng pháp luật. Các chính sách liên quan đến đất đai thường hay thay đổi, rất khó khăn cho doanh nghiệp, nhà đầu tư trong việc thỏa thuận đền bù, giải phóng mặt bằng trong quá trình triển khai thực hiện dự án do không thỏa thuận thống nhất với người dân về mức bồi thường. Chưa có cơ chế hỗ trợ cho doanh nghiệp trong quá trình bồi thường, GPMB đồng thời doanh nghiệp cũng chưa chấp hành nghiêm chỉnh việc thực hiện nghĩa vụ là nộp tiền bồi thường, GPMB để tiến hành công tác bồi thường, GPMB.

2.4. Một số đề xuất nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại

Thứ nhất, thống nhất giữa quy định của Luật Đất đai với Luật Kinh doanh bất động sản. Theo đó, luật nên quy định chủ thể sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm và chủ thể sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, chủ thể được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đều có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tránh tình trạng khi muốn chuyển nhượng dự án lại phải tiến hành thêm nhiều thủ tục khác, tốn thời gian và chi phí hoặc tình trạng áp dụng pháp luật không thống nhất. Qua đó, đảm bảo được sự thống nhất giữa quy định của Luật đất đai với Luật Kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, quy định cụ thể hơn về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng dự án. Nên có quy định rõ về mức ký quỹ đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, trách nhiệm của chủ thể này đối với việc kê khai mức vốn đầu tư không đúng thực tế, đảm bảo mức vốn kê khai là vốn thực có. Quy định như vậy thì dự án sau khi được chuyển nhượng mới có thể tiếp tục được triển khai. Bổ sung quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án với khách hàng, nhằm đảm bảo sau khi dự án bị chuyển nhượng vẫn được thực hiện đúng mục tiêu, nội dung khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án [3; tr.41]. Đồng thời quy định các chế tài áp dụng đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng khi không thực hiện cam kết với khách hàng, thay đổi các cam kết hoặc đặt ra những điều kiện mới xâm phạm đến quyền, lợi ích của khách hàng sau khi nhận chuyển nhượng dự án.

Ngoài ra, tiếp tục ban hành các nghị định, thông tư hướng dẫn quy định chi tiết về trường hợp chuyển nhượng một phần dự án: việc tách dự án, nghĩa vụ tài chính, việc cấp giấy chứng nhận, để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng một cách dễ dàng. Đồng thời cũng cần có những quy định để đảm bảo khi chuyển nhượng một phần dự án không làm phá vỡ quy hoạch, đảm bảo đúng nội dung, mục tiêu của dự án.

Thứ ba, quy định về hiệu lực của hợp đồng. Do việc chuyển nhượng dự án cần phải có những điều kiện nhất định và phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì vậy nên quy định cụ thể theo hướng. Nếu hợp đồng chuyển nhượng dự án nhà ở thương



mại được xác lập trước khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án thì hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án. Còn nếu hợp đồng được xác lập sau khi cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng thì hiệu lực 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.

Thứ tư, xây dựng khung giá đất theo giá thị trường. Thị trường quyền sử dụng đất hiện nay được thực hiện theo hai cơ chế, giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo khung giá của Chính phủ và giá hình thành theo cơ chế thị trường. Sự chênh lệch giữa hai giá này là rất lớn mà trong các dự án chủ đầu tư phải bồi thường cho người có quyền sử dụng đất theo giá thị trường do chủ đầu tư dự án và người có quyền sử dụng đất thỏa thuận, trên thực tế rất khó có sự thống nhất giữa nhà đầu tư và người có quyền sử dụng đất, gây ảnh hưởng đến công tác bồi thường, thu hồi đất. Do đó, nên thành lập một tổ thẩm định giá chuyên nghiệp thuộc Phòng tài nguyên môi trường của mỗi quận huyện có nhiệm vụ khảo sát giá thị trường cho mỗi địa bàn mình đảm trách và xây dựng hệ số chênh lệch về giá đất cho mỗi loại đường phố, vị trí cũng như các yếu tố khác tác động đến giá đất. Đồng thời xây dựng hệ thống ngân hàng dữ liệu về giá đất cho mỗi địa phương và cập nhật thường xuyên các thông tin sự biến động về giá đất của mỗi khu vực. Như vậy, sẽ xây dựng được một bảng giá đất theo giá thị trường, giúp việc thỏa thuận về giá quyền sử dụng đất giữa nhà đầu tư với người có quyền sử dụng đất được tiến hành một cách dễ dàng, thuận tiện.

Ngoài ra, trong việc giải tỏa, thu hồi đất có thể theo hướng Nhà nước sẽ là người chịu trách nhiệm thu hồi đất sau đó cung cấp cho các đơn vị thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức giao đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Do đất đai là thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, việc Nhà nước tiến hành thu hồi đất sẽ hiệu quả hơn, tránh sự đối đầu giữa nhà đầu tư và chủ sử dụng đất trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng, không thể chuyển nhượng được dự án hoặc tình trạng nhà đầu tư thông đồng với cơ quan Nhà nước để áp giá đền bù qua đó hưởng phần giá chênh lệch, gây tác động xấu đến thị trường.

Thứ năm, hoàn thiện hệ thống thông tin về đất đai. Xây dựng hệ thống thông tin, dự báo về thị trường bất động sản nói chung và thị trường chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại thống nhất, tin cậy từ Trung ương đến địa phương đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của người dân và chủ đầu tư. Chương trình, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở phải được công khai, công bố trên trang thông tin của địa phương. Cơ quan chức năng phải chuyển sang hình thức đấu giá quyền SDD và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Trong trường hợp giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án thì phải công bố tiêu chí giao, cho thuê đất, hồ sơ xét giao đất cho thuê đất phải được công bố công khai qua quyết định giao đất, cho thuê đất. 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.



3. KẾT LUẬN

Chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại là một trong những hoạt động đặc trưng, trọng yếu trong kinh doanh bất động sản. Đây cũng là hoạt động quan trọng trong chiến lược phát triển nhà ở của Nhà nước. Thông qua hoạt động này không chỉ đảm bảo cho các dự án sẽ được tiếp tục triển khai mà còn có thể mở rộng quy mô, nâng tầm dự án tạo lập càng nhiều các khu nhà ở cho thị trường, đáp ứng nhu cầu nhà ở nói chung và nhu cầu nhà ở thương mại nói riêng cho các tầng lớp dân cư. Giao dịch chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phát triển có ảnh hưởng lan tỏa, tích cực đến các thị trường khác... Điều chỉnh hoạt động này bằng pháp luật sẽ đảm bảo quyền lợi cho các chủ đầu tư và khách hàng mua bất động sản, cũng như lợi ích của toàn xã hội. Tuy nhiên, trong thời gian qua hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại vẫn còn nhiều bất cập, hạn chế các dự án được chuyển nhượng vẫn không thực hiện được, chưa có sự thống nhất trong các quy định của luật. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, quy định rõ chi tiết quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ chuyển nhượng, từng bước xây dựng một thị trường bất động sản minh bạch, chính quy, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế và hội nhập quốc tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Trương Thế Côn, (2014), *Một số bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư*, Tạp chí Nghề luật, (02), tr.41 - 45.
- [2] Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyền (2009) (chủ biên), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
- [3] 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, 02, tr.41.
- [4] Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) và Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID), *Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI năm 2016*.
- [5] Hoàng Thanh Thảo (2013), *Quyền kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo pháp luật kinh doanh bất động sản*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
- [6] Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Vĩnh Diệm (2014), *Những điểm mới của Luật đất đai năm 2013 về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, 08, tr 10 - 14.
- [7] UBND tỉnh (2013), *Quyết định số 3013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất ngày 27/8/2013*.
- [8] UBND tỉnh (2013), *Quyết định số 3089/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi đất và giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất để bồi thường giải phóng mặt bằng, mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án ngày 3/9/2013*.



- [9] Black's Law Dictionary: *Transfer, vb. (14c) 1. To convey or remove from one place or one person to another; to pass or hand over from one to another, esp. to change over the possession or control of. 2. To sell or give.*

LEGAL ISSUES ON TRANSPORTATION OF TRADE HOUSE PROJECTS

Trinh Diep Ly

ABSTRACT

The Law on Real Estate Business in 2014 was replaced by the Law on Real Estate Business in 2006, which expanded the business of real estate, creating equality between domestic and foreign enterprises, allowing enterprises to transfer. Transfer of parts or all of the commercial housing project has attracted foreign investors to real estate business as the acquisition of real estate projects is a short way to engage in real estate business. At the same time, it also creates conditions for real estate investment enterprises when they are at risk to transfer parts or the whole of their real estate projects to other investors in order to avoid bankruptcy or revocation. This will enable the project to continue to be developed. Based on that, the author focuses on clarifying the provisions of the law on the transfer of commercial housing projects, pointing out the problems in the application of law and propose some recommendations, which improving the law on the transfer of commercial house projects, ensuring that the investment in commercial-house business development is healthy.

Keywords: *Commercial housing project, tranfering comercial housing project.*