

HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

PERFECTING LEGAL REGULATIONS ON TRANSFER OF REAL ESTATE INVESTMENT
AND BUSINESS PROJECTS

Ths. Nguyễn Thị Bích Ngọc*



Tóm tắt: Trên cơ sở khái quát những quy định cơ bản của pháp luật hiện hành về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản, bài viết chỉ ra những vướng mắc còn tồn đọng trong thực tế áp dụng pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản. Từ đó, đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về nội dung này.

Từ khóa: Bất động sản, kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng dự án.

Abstract: Based on an overview of the basic provisions of current law on transfer of investment projects in real estate business activities, the article points out remaining problems in the actual application of the law on transfer of investment projects in real estate business, proposing some solutions to contribute to improving the law on this content.

Key words: Real estate, real estate business, project transfer.

Nhận bài ngày 20/2/2024, chỉnh sửa ngày 10/3/2024, chấp nhận đăng ngày 30/3/2024.

Mở đầu

Hiện nay, theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản (BDS), chủ đầu tư có quyền chuyển nhượng dự án BDS của mình cho chủ đầu tư khác. Đây là một quy định tiến bộ nhằm tạo điều kiện cho việc hoàn thành dự án, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư chủ động trong quá trình ra các quyết định kinh doanh phù hợp với hiện trạng của tổ chức và các nhà đầu tư muốn tham gia vào kinh doanh. Những dự án được chuyển giao lại cho các chủ đầu tư có năng lực tiếp tục thực hiện bằng hoạt động chuyển nhượng dự án, đảm bảo sự phục hồi và phát triển của thị trường BDS Việt Nam. Tuy nhiên, pháp

luật về chuyển nhượng dự án BDS vẫn còn bộc lộ nhiều bất cập, tạo nên rào cản cho hoạt động này, đồng thời chưa cân bằng được lợi ích của các bên. Với vai trò là một nội dung chính của Luật Kinh doanh BDS và chi phối, tác động trực tiếp đến hoạt động chuyển nhượng dự án BDS, các quy định của Luật Kinh doanh BDS và pháp luật có liên quan về chuyển nhượng dự án BDS cần được tiếp tục đánh giá và hoàn thiện hơn trong bối cảnh mới, tạo nên một khung pháp lý hoàn chỉnh, mang lại hiệu quả và đóng góp vào sự phục hồi, phát triển của thị trường, của nền kinh tế.

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

Khoản 1, Điều 3 Luật kinh doanh BDS 2014 quy định: “Kinh doanh BDS là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động

*Khoa Lý luận chính trị – Đại học Kiến trúc Hà Nội
Email: ngocnguyen229.hau@gmail.com



Cần tạo khung pháp lý hoàn chỉnh về chuyển nhượng dự án BĐS nhằm phục hồi và phát triển thị trường Bất động sản



Chuyển nhượng dự án BĐS góp phần quan trọng giúp cho các dự án bị “đóng băng” có cơ hội hồi sinh

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

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

Từ đây, có thể rút ra một khái niệm cơ bản như sau: “Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS là việc nhà đầu tư dự án kinh doanh BĐS chuyển nhượng một phần hay toàn bộ dự án

của mình cho chủ đầu tư khác; khi đó quyền nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư ban đầu gắn với một phần hoặc toàn bộ dự án sẽ được chuyển sang cho nhà đầu tư mới phù hợp với quy định của pháp luật”.

2. Những vướng mắc trong quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh BĐS 2014 có nhiều quy định mới, tạo môi trường thông thoáng hơn, quy định cụ thể, rõ ràng hơn, giải quyết những khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, bên cạnh những ưu điểm thì pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS hiện nay còn nhiều bất cập, chồng chéo, chưa thống nhất, mâu thuẫn gây khó khăn cho việc áp dụng, triển khai trên thực tế cần thiết phải sửa đổi, bổ sung để tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS phát triển, giảm chi phí giao dịch cho nhà đầu tư.

2.1. Vướng mắc về chuyển nhượng một phần dự án và chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản

Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện được pháp luật quy định.

Tuy nhiên, pháp luật vẫn chưa quy định như thế nào được xem là một phần dự án được phép chuyển nhượng trong tổng thể của một dự án, hay đưa ra các tiêu chí để xác định một phần của dự án được phép đủ điều kiện chuyển nhượng.

Trên thực tế, một số dự án đã được chủ đầu tư tiến hành tách nhỏ để chuyển nhượng một phần dự án nhằm thực hiện mục tiêu kinh doanh của mình, cụ thể chủ đầu tư có thể chuyển nhượng phần dự án kinh doanh thương mại dịch vụ trước trong tổng thể dự án nhằm thu hồi vốn để tiếp tục phát triển phần dự án còn lại. Điều này dẫn đến khả năng dự án sẽ bị tách thành nhiều phần và chuyển nhượng cho nhiều chủ đầu tư khác nhau làm phân mảnh dự án, gây ảnh hưởng đến quy hoạch chung của tổng thể dự án lúc ban đầu.

2.2. Bảo vệ bên thứ ba trong hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS là dự án nhà ở thương mại hình thành trong tương lai, sau khi đủ điều kiện luật định (1), chủ đầu tư sẽ thực hiện hoạt động huy động vốn từ khách hàng, ngân hàng, các tổ chức tài chính để có nguồn tài chính thực hiện dự án (2), ngoài ra, chủ đầu tư còn thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà thầu, nhà cung cấp vật tư xây dựng, các hợp đồng tư vấn thiết kế, hợp đồng bảo lãnh của ngân hàng thương mại (3). Do đó, trong quá trình này, chủ đầu tư dự án sẽ xác lập nhiều mối quan hệ hợp đồng song vụ với các bên, trong đó có thể nêu điển hình là khách hàng, ngân hàng và nhà thầu.

Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 cũng đã nêu những nguyên tắc để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của những chủ thể này khi thực hiện việc chuyển nhượng.



Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện được pháp luật quy định

Theo Điều 48 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, một trong những nguyên tắc mà chủ đầu tư dự án BĐS phải đảm bảo khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư khác là phải bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

Một trong những nghĩa vụ pháp luật bắt buộc của chủ đầu tư chuyển nhượng dự án BĐS là 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. Điều này được thể hiện trong quy định về mặt thủ tục của hoạt động chuyển nhượng dự án, cụ thể là trước khi làm thủ tục bàn giao, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày (ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc một đài truyền hình địa phương hoặc Trung ương và trang thông tin điện tử của cơ quan đầu mối (nếu có) về việc chuyển nhượng dự án hoặc phần dự án, quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền

lợi của mình liên quan đến dự án hoặc một phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tức là, việc thông báo và giải quyết các quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan đến dự án được thực hiện sau khi có quyết định chấp thuận về việc chuyển nhượng dự án của cơ quan thẩm quyền và chỉ mang tính chất là một thủ tục hình thức trong hoạt động chuyển nhượng dự án mà không có cơ chế kiểm định hay giám sát. 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.

Theo quy định tại Điều 370 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, việc chuyển giao nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ được xác lập nếu được bên có quyền đồng ý và trường hợp nghĩa vụ của bên có 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 (4). BLDS năm 2015 cũng quy định về nguyên tắc thực hiện hợp đồng song vụ khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ

của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp quy định tại Điều 411 và Điều 413 BLDS năm 2015.

Tuy nhiên, nếu đối chiếu trên thực tiễn việc áp dụng các quy định của pháp luật về bảo vệ khách hàng và bên có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án thì các nguyên tắc và quy định này không hề đạt hiệu quả như mong đợi mà chỉ mang tính chất là hợp thức hóa thủ tục hành chính.

Việc có được sự đồng thuận của các bên vừa giúp tránh được những tranh chấp xung đột sau này, vừa là sự tôn trọng đối với quyền của họ trong mối quan hệ với chủ đầu tư cũ. Có thể thấy đây là một lỗ hổng pháp lý cũng như thực tiễn lớn của pháp luật Việt Nam trong quy định về chuyển nhượng dự án kinh doanh BĐS

3. Một số kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong kinh doanh bất động sản

Để khắc phục những hạn chế, bất cập nêu trên trong quy định của Luật Kinh doanh BĐS về chuyển nhượng dự án BĐS, tác giả đề xuất một số kiến nghị sau đây:

Thứ nhất, sửa đổi Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 theo hướng bổ sung quy định tiêu chí của một phần dự án được chuyển nhượng. Việc quy định cụ thể các tiêu chí để xác định thế nào là một phần dự án được phép chuyển nhượng, thế nào là một phần dự án không thể tách rời trong tổng thể dự án nhằm đảm bảo được các nội dung về mục tiêu khi quyết định cho phát triển toàn bộ dự án, đảm bảo được quyền lợi cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án và đảm bảo sự phát triển của kinh tế - xã hội, định hướng quy hoạch, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật.

Thứ hai, cần cụ thể hóa các quy định về bảo vệ khách hàng và bên có liên quan đến dự án trong hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS nhằm đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên trong hoạt động này, tránh vì mục tiêu đẩy mạnh, thông thoáng hoạt động chuyển nhượng dự án mà bỏ qua việc bảo đảm quyền lợi của bên yếu thế và đi ngược lại quy tắc công bằng, bình đẳng của pháp luật. Trong nền kinh tế hội nhập và ứng dụng các công nghệ hiện đại, việc đồng thuận và lấy ý kiến của khách hàng và bên liên quan có khả năng thực hiện được gần như dễ dàng và vẫn đảm bảo được quy trình chuyển nhượng dự án, cần đưa nội dung này thành một tiêu chí thẩm định trước thời điểm ban hành quyết định chấp thuận cho chuyển nhượng dự án.

Trên thực tế, có nhiều trường hợp sau khi chuyển nhượng, việc khai thác hạ tầng không được phân chia quy định rõ ràng thuộc về bên nào, gây thiệt hại cho khách hàng. Do đó, cần bổ sung về vấn đề chịu trách nhiệm bồi thường của doanh nghiệp thực hiện dự án nếu gây thiệt hại cho khách hàng, cụ thể: Cần quy định rõ về việc thỏa thuận giữa các bên về trách nhiệm liên đới đối với việc thực hiện hạ tầng chung, khả năng khai thác hạ tầng, giải phóng mặt bằng chung và quản lý sử dụng thuộc về trách nhiệm của bên nào. Ngoài ra, cần quy định chế tài về trách nhiệm của các cá nhân và tổ chức đối với chủ đầu tư dự án khi có hành vi vi phạm quyền lợi khách hàng, bắt buộc phải có cơ chế ký quỹ để dự trù một khoảng kinh phí thật sự lớn



Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS là đặc biệt cần thiết

để đảm bảo cho hoạt động của nhà đầu tư, khi xảy ra rủi ro số vốn ký quỹ sẽ hoàn trả lại cho khách hàng để tránh liên lụy từ những rủi ro của chủ dự án.

Thứ ba, việc mua bán sáp nhập công ty nhằm sở hữu dự án có thể làm cho các quy định của pháp luật kinh doanh BĐS về hoạt động chuyển nhượng dự án không còn được thực thi trên thực tế, các chủ đầu tư có thể phân bổ các dự án cho các công ty con nắm giữ, qua đó chuyển nhượng vốn nhằm mục đích chính là chuyển nhượng dự án. Do đó, cần thiết lập cơ chế pháp lý nhằm kiểm soát các giao dịch chuyển nhượng vốn cho mục đích chuyển nhượng dự án 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 dự án BĐS khi thực hiện chuyển nhượng vốn doanh nghiệp cần phải đáp ứng.

4. Kết luận

Luật Kinh doanh BĐS 2014 đã xây dựng được hệ thống quy định tương đối chi tiết, toàn diện về nguyên tắc, điều kiện, quy trình chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS. Thực tiễn chuyển nhượng dự án những năm vừa qua cho thấy mặc dù đạt được nhiều kết quả đáng khích lệ, vẫn còn không ít những bất cập cần tiếp tục giải quyết. Vì vậy, xây dựng, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS là đặc biệt cần thiết để bảo đảm khai thác có hiệu quả nguồn lực từ đất đai, BĐS cho

sự phát triển kinh tế đất nước, hội nhập kinh tế quốc tế. Đồng thời thúc đẩy việc đầu tư phát triển dự án BĐS thực sự hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả cao, phát triển bền vững, góp phần bảo vệ môi trường sống tốt đẹp cho con người trong hiện tại và mai sau.

Tài liệu tham khảo:

1. Đỗ Xuân Trọng, "Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh BĐS những bất cập từ Luật Kinh doanh BĐS 2014", Tạp chí Công thương, 2019.
2. Luật Dân sự năm 2015.
3. Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.
4. Luật Nhà ở năm 2014.
5. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
6. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản 2014.
7. Quyết định số 1376/QĐ-BXD ngày 30/11/2015 của Bộ Xây dựng về việc Công bố thủ tục hành chính mới ban hành, hủy bỏ hoặc bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
8. Võ Trung Tín, "Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS", Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 03+04 (427+428), tháng 02 năm 2021.