

**VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG

**CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRONG DỰ ÁN KINH DOANH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

HÀ NỘI, năm 2018

**VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG

**CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRONG DỰ ÁN KINH DOANH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY**

Ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8.38.01.07

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
PGS.TS. NGUYỄN THỊ NGA**

HÀ NỘI, năm 2018

LỜI CAM ĐOAN

Luận văn này là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các tài liệu, tư liệu được sử dụng trong luận văn có nguồn dẫn rõ ràng, các kết quả nghiên cứu là quá trình lao động trung thực của tôi và có độ chính xác cao nhất trong phạm vi hiểu biết của tôi.

Tác giả luận văn

Nguyễn Ngọc Trường

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: LÝ LUẬN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÁC DỰ ÁN KINH DOANH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	8
1.1. Lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại	8
1.2. Lý luận pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại	17
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÁC DỰ ÁN KINH DOANH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM	27
2.1. Nội dung pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại	27
2.2. Thực tiễn thực thi pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.....	49
Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÁC DỰ ÁN KINH DOANH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	61
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại.....	61
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại.....	65
3.3. Nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại	69
KẾT LUẬN	77
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
BLDS	: Bộ luật dân sự
DN	: Doanh nghiệp
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
KDBDS	: Kinh doanh bất động sản
KD	: Kinh Doanh
NSNN	: Ngân sách nhà nước
QSDD	: Quyền sử dụng đất
SDD	: Sử dụng đất
TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
TP HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Nhu cầu về nhà ở hiện rất lớn, theo đó, các dự án nhà ở thương mại ở các cấp độ khác nhau ngày càng nhiều.

Mỗi nhà đầu tư KD nhà ở trong thị trường BĐS sẽ có những cách thức và bí quyết KD khác nhau cho phù hợp với năng lực, sở trường và thế mạnh của mỗi DN. Có những nhà đầu tư lập dự án, khi được cấp phép thì dùng nguồn vốn để đầu tư nhà ở và bán ra thị trường, song cũng có nhà đầu tư chỉ với mục đích đầu tư hạ tầng, sau đó nếu có cơ hội sẽ chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đó để kiếm lời, cũng có những nhà đầu tư thực hiện dự án KD dưới hình thức phân lô bán nền... Trong các phương thức KD ấy, chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án nhà ở thương mại cũng là một trong những phương thức phổ biến, điển hình và cũng được nhiều nhà đầu tư ưa chuộng. Đây cũng được coi là phương thức KD linh hoạt bậc nhất giúp cho nhà đầu tư ứng phó với sự biến động của thị trường một cách nhanh nhạy nhất, kịp thời nhất, nắm bắt được cơ hội đầu tư khi thị trường phát triển và phòng ngừa được rủi ro, rút lui sớm khỏi thị trường khi có dấu hiệu suy giảm. Với hình thức chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án nhà ở dưới dạng phân lô bán nền thì đây lại là phương thức đầu tư KD mà nhà đầu tư có thể không phải bỏ ra nhiều vốn, thời gian đầu tư không kéo dài mà vẫn hiện thực hóa được ý đồ đầu tư trong lĩnh vực nhà ở mà chưa cần phải mất nguồn vốn nào cho hoạt động xây dựng nhà ở.

Quan sát thực tế thị trường chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại thời gian qua cho thấy, nhiều nhà đầu tư BĐS nói chung và đầu tư thị trường nhà ở thương mại nói riêng biết nắm bắt thời cơ, đánh giá tốt thị trường, tận dụng các lợi thế từ các chính sách ưu tiên của Nhà nước và với tinh thần thượng tôn pháp luật đã rất thành công với phương thức chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại, thu lợi nhuận về cho DN rất lớn. Tuy nhiên, với sức hút của vấn đề lợi nhuận, một bộ phận không nhỏ các nhà đầu tư thời gian qua đã bất chấp pháp luật hoặc lợi dụng những kẽ hở, những điều khoản lỏng lẻo của pháp luật để thực hiện các hoạt động KD trái phép QSDĐ trên thị trường BĐS. Cụ thể hơn, đối

với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc dự án nhà ở dưới hình thức phân lô bán nền các nhà đầu tư đã thực hiện các hành vi chuyển nhượng ngay từ khi đất còn đang trên sơ đồ, bản vẽ - nghĩa là QSDĐ trong các dự án này chưa đủ điều kiện để nhà đầu tư chuyển nhượng; đó là hiện tượng "bán non dự án". Nhiều hợp đồng với bản chất là chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư đối với dự án nhà ở thương mại hoặc hợp đồng chuyển nhượng các lô đất do chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên nhà đầu tư thường biến tướng sang các dạng hợp đồng khác như: hợp đồng góp vốn, hợp đồng cho vay, hợp đồng đặt cọc... Sự sai phạm này là hệ lụy của hàng loạt các rủi ro, thiệt hại có thể xảy ra đối với khách hàng; thị trường BĐS theo đó cũng hỗn độn, yếu tố minh bạch của thị trường cũng không được tôn trọng.

Từ thực tiễn sinh động và phức tạp như vậy nên rất cần có nhiều công trình nghiên cứu chuyên sâu về vấn đề này để nhận diện một cách rõ nét và thấu đáo đâu là nguyên nhân, để từ đó có những đề xuất, giải pháp phù hợp. Vì vậy, em chọn đề tài: Chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại theo pháp luật Việt Nam hiện nay làm đề tài luận văn Thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

Thực tế thời gian qua, theo quan sát của tác giả, đã có khá nhiều các công trình nghiên cứu ở các cấp bậc, các bài viết, các đề tài nghiên cứu về chuyển nhượng QSDĐ. Có thể kể đến một số các công trình nghiên cứu tiêu biểu sau:

Luận án tiến sĩ của Nguyễn Thị Hồng Nhung (2013) "*Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS ở Việt Nam*", nghiên cứu các vấn đề lý luận về chuyển nhượng QSDĐ trong KD BĐS với tư cách là một giao dịch đặc thù trong KD BĐS, so sánh với các hình thức giao dịch BĐS khác, làm rõ vai trò của chuyển nhượng QSDĐ đối với KD BĐS và đối với thị trường BĐS. Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong KD BĐS, chỉ ra những hạn chế, thiếu sót của pháp luật, thực tiễn thi hành luật và đề ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong KD BĐS.

Luận án tiến sĩ của Nguyễn Quang Tuyên (2003) "*Địa vị pháp lý của người*

sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai” nghiên cứu các quy định của pháp luật, địa vị pháp lý của người sử dụng đất, ảnh hưởng đến các giao dịch về đất đai cũng như việc quản lý và thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS và hoàn thiện pháp luật về đất đai.

Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước của PGS.TS Phạm Hữu Nghị (2000), Viện nghiên cứu địa chính – Tổng cục Địa chính: “*Những quy định về chuyển QSDĐ*”; Một số đề tài khoa học cấp Bộ do Viện nghiên cứu địa chính thực hiện.

Ngoài ra còn có các luận văn thạc sĩ: “*Pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại và thực tiễn thi hành tại thành phố Thanh Hóa*” của Trịnh Diệp Ly (2017); “*Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KD BĐS ở Việt Nam hiện nay*” của Lê Thùy Dương (2011); các khóa luận tốt nghiệp “*Pháp luật về quyền của DN có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam để thực hiện các dự án đầu tư*” của Đinh Thu Hiền (2015); “*Các vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án trong đầu tư, KD BĐS*” của Phạm Thị Hằng Nga (2012); “*Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng BĐS ở Việt Nam hiện nay – Thực trạng và hướng hoàn thiện*” của Hoàng Thị Thu Huyền (2012). Các công trình này đã đi sâu vào nghiên cứu một số vấn đề lý luận về chuyển nhượng dự án BĐS, phân tích các quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS, phân tích các quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS, hợp đồng chuyển nhượng BĐS và thực tiễn thi hành từ đó chỉ ra những hạn chế, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS.

Cùng với luận án, luận văn, khóa luận nêu trên còn có một số bài viết trên các tạp chí chuyên ngành, các bài viết trên các tờ báo như: Võ Văn Hòa, Tạp chí Tòa án nhân dân tháng 04/2017 “*Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong KD BĐS*” “*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 (2014); “*Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án BĐS*” của Nguyễn Thị Kiều Oanh, Tạp chí Khoa học pháp lý (2014); “*Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong điều kiện kinh tế thị trường*” của Lưu Quốc Thái, Tạp chí

Khoa học pháp lý (2014); “*Phát triển nhà và thị trường BĐS*” đăng tải trên website của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/08/2015; Nguyễn Văn Hiến – Tòa án nhân dân tối cao, “*Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở Việt Nam hiện nay*”, “*Bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo pháp luật hiện hành*”; ThS. Lê Hồng Hạnh “*Bản chất pháp lý của QSDĐ trong pháp luật Việt Nam*”; Nguyễn Thị Hồng Nhung “*Bàn về QSDĐ được phép chuyển nhượng trong KD BĐS ở Việt Nam*”; Lưu Quốc Thái (2006), “*Về giao dịch QSDĐ theo pháp luật hiện hành*”, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 7; Doãn Hồng Nhung, Nguyễn Thị Năng Mai (2011), “*Thực trạng và giải pháp hoàn thiện thủ tục hành chính trong quản lý và chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình cá nhân trong Luật đất đai 2003*”, Tạp chí Khoa học Đại học quốc gia Hà Nội.

Nhận định một cách khách quan có thể thấy, đại đa số các công trình nghiên cứu về quyền chuyển nhượng QSDĐ nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Việc nghiên cứu ở phạm vi hẹp, mang tính chuyên sâu về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh thì theo tìm hiểu của tác giả chưa có công trình nào nghiên cứu cho đến thời điểm hiện tại.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu: Phân tích, đánh giá pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại, đồng thời nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật hiện hành về vấn đề này và những vướng mắc trong thực tiễn triển khai. Trên cơ sở đó, tìm hiểu rõ nguyên nhân để có những đề xuất về định hướng và giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trên thực tế để hướng tới một thị trường BĐS nói chung và thị trường về QSDĐ trong hoạt động KD nói riêng ngày càng chính quy, lành mạnh, chuyên nghiệp và công khai hóa.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, Luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau:

Một là phân tích, làm sáng tỏ cơ sở lý luận về chuyển nhượng QSDĐ và chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án trong các dự án KD nhà ở thương mại.

Hai là, phân tích, đánh giá những quy định hiện hành của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại. Nhận diện những bất cập của pháp luật hiện hành và những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực thi các quy định trên địa bàn thành phố HCM.

Ba là, Xác định rõ những yêu cầu và những giải pháp khả thi cho việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1 Đối tượng nghiên cứu:

- Hệ thống quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng về quản lý và phát triển thị trường BĐS ở nước ta, đặc biệt là phát triển thị trường QSDĐ trong thị trường BĐS.

- Quy định hiện hành về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại ở Việt Nam hiện nay trong tổng thể pháp luật liên ngành.

- Thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Phạm vi nghiên cứu:

- *Phạm vi về nội dung:* Luận văn nghiên cứu chuyên sâu về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại bao gồm: chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án KD nhà ở thương mại và chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền để đầu tư xây dựng nhà ở nhằm mục đích KD của một bên chủ thể là các nhà đầu tư KD BĐS.

Luận văn không nghiên cứu chuyển nhượng QSDĐ nói chung, không nghiên cứu chuyển nhượng QSDĐ gắn với việc mua nhà ở có sẵn hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, không nghiên cứu chuyển nhượng QSDĐ mà một bên không phải là đầu tư hoặc là nhà đầu tư song việc chuyển nhượng QSDĐ đó không phải trong các dự án KD nhà ở thương mại.

- *Về địa bàn nghiên cứu:* Việc áp dụng, thực hiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cơ sở lý luận

Luận văn được nghiên cứu dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về quyền lực nhân dân, về dân chủ đại diện trong bối cảnh xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa của nhân dân, do nhân dân, vì nhân dân ở Việt Nam.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, so sánh luật học, diễn dịch, quy nạp
- Phương pháp thu thập, thống kê.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

- Luận văn làm rõ hơn bản chất của KD QSDĐ dưới dạng chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại khác với các hình thức KD khác ở những phương diện nào, từ đó nhằm nhận diện những yếu tố chi phối, tác động tới pháp luật điều chỉnh hoạt động KD ở hình thức này.

- Luận văn chú trọng đi sâu phân tích thực trạng quy định của pháp luật về KD QSDĐ dưới hình thức chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại nhằm nhận diện rõ hơn về những sự bất cập, chồng chéo và những khoảng trống của pháp luật hiện hành về vấn đề này. Đồng thời, luận văn cũng phản ánh một cách trung thực những vấn đề phát sinh thực tế, nói khác hơn là những biến tướng, lách luật của những hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại được ký giữa nhà đầu tư ở thị trường sơ cấp với nhà đầu tư ở thị trường thứ cấp, ở nhà đầu tư với các khách hàng riêng lẻ.

- Luận văn cũng đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về KD QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại vì một thị trường thị trường BĐS lành mạnh, chính quy và công khai hóa trong tương lai.

7. Kết cấu luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Lý luận về chuyển nhượng QSDĐ và pháp luật về chuyển nhượng

QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực thi pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Chương 1

LÝ LUẬN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ TRONG CÁC DỰ ÁN KD NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Lý luận về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

1.1.1 Khái niệm và đặc điểm của chuyển nhượng QSDĐ

Mua bán, chuyển nhượng đất đai là hình thức giao dịch được hình thành sớm nhất trong các giao dịch về BĐS. Với định hướng phát triển nền kinh tế thị trường hội nhập quốc tế, hoạt động mua bán, chuyển nhượng đất đai là một trong những thành tố không thể thiếu nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường. Thông qua hoạt động chuyển nhượng này sẽ giúp khai thác và phát huy tối đa tiềm năng và lợi ích kinh tế từ đất đai khi đất đai có điều kiện được luân chuyển tới những chủ thể có năng lực, khả năng khai thác và sử dụng hiệu quả đất đai. Bên cạnh đem lại lợi ích kinh tế cho các DN, hộ gia đình, cá nhân, việc chuyển nhượng đất đai còn giúp tạo động lực cho hoạt động đầu tư khai thác và xây dựng các công trình trên đất đem lại lợi ích cho Nhà nước và xã hội. Trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, đối tượng của giao dịch chuyển nhượng đất đai được thay thế bằng khái niệm chuyển QSDĐ, theo đó QSDĐ được coi là một loại hàng hóa và có thể chuyển dịch quyền sở hữu giữa các bên tham gia giao dịch.

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*". Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: "Chuyển giao: Giao, bàn giao lại cho người khác". Như vậy, có thể hiểu chung nhất về chuyển nhượng đó là việc đưa tài sản, vật thuộc sở hữu của mình cho người khác, người nhận sẽ có toàn quyền bao gồm quyền sở hữu, quyền định đoạt, quyền sử dụng tài sản và chủ thể chuyển nhượng chấm dứt các quyền của mình đối với tài sản đó.

Tại Việt Nam, khái niệm chuyển nhượng QSDĐ được định nghĩa trong nhiều

văn bản khác nhau. Trong cuốn Từ điển Luật học của Viện Khoa học Pháp lý – Bộ Tư pháp xác định: “*Chuyển nhượng QSDĐ: (Người sử dụng đất) chuyển giao đất và QSDĐ đó cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận QSDĐ) sử dụng. Bên chuyển giao đất và QSDĐ được nhận số tiền tương đương với giá trị QSDĐ theo sự thỏa thuận của các bên*”. Khái niệm này đã xác định chuyển nhượng QSDĐ là một giao dịch có đền bù trong đó bên chuyển giao quyền sở hữu được nhận một số tiền tương đương với giá trị QSDĐ chuyển giao theo thỏa thuận giữa các bên.

Khi tiếp cận khái niệm chuyển nhượng QSDĐ, TS Nguyễn Quang Tuyên đã xác định khái niệm này trên hai phương diện. Về mặt pháp lý, chuyển nhượng QSDĐ là một loại giao dịch về đất đai thông qua hợp đồng, theo đó chủ sử dụng đất tự nguyện chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của mình đối với những diện tích xác định và chuyển chúng cho một chủ thể khác. Về mặt kinh tế, đó là sự khai thác các lợi ích kinh tế từ đất đai mang lại của chủ sở hữu bằng cách thực hiện một giao dịch chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng này cho một chủ thể khác, đổi lại nhận được một lợi ích kinh tế tương xứng. Đây là một biểu hiện của quan hệ thị trường.

Trong các văn bản pháp quy, khái niệm chuyển nhượng QSDĐ cũng được hiểu là một loại hợp đồng dân sự về QSDĐ cụ thể: “*Hợp đồng về QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.*”

Như vậy, có thể hiểu khái niệm chuyển nhượng QSDĐ là *một loại hợp đồng trong đó bên sử dụng đất (bên chuyển nhượng) tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu đối với QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng để đổi lại một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng.*

* Đặc điểm của chuyển nhượng QSDĐ:

Thứ nhất, đối tượng của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ không phải là đất đai mà là QSDĐ. Trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, người sử dụng đất chỉ sở hữu đối với QSDĐ theo đó QSDĐ này được hình thành thông qua việc Nhà nước

giao đất, cho thuê đất, thừa nhận QSDĐ hoặc nhận chuyển nhượng QSDĐ từ chủ thể khác. Theo đó, quyền của người sử dụng đất là một quyền bị hạn chế hơn so với quyền của chủ sở hữu đất. Các hạn chế này có thể thấy rõ tiêu biểu như QSDĐ chỉ tồn tại trong thời hạn sử dụng đất, việc sử dụng đất phải đúng mục đích sử dụng theo đúng thỏa thuận với chủ sở hữu hay đại diện chủ sở hữu (nhà nước), hạn chế về chủ thể chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, hạn chế về QSDĐ được chuyển nhượng... Như vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ không được coi là chuyển nhượng đất đai.

Thứ hai, giá trị trao đổi trong các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ thể hiện tiềm năng khai thác, sử dụng của đất đai. Bản thân đất đai là loại tài sản tự nhiên, không do con người tạo ra nên có tính cố định và lâu bền. Do đó, bản thân đất đai không có giá trị mà giá trị được thể hiện trong khả năng con người khai thác và sử dụng đất trên thực tế. Vì thế, giá trị của QSDĐ chỉ mang tính chất tham khảo và thỏa thuận giữa các bên, khó có sự so sánh tương đồng một cách chính xác khi cùng một mảnh đất tùy thuộc vào khả năng khai thác và sử dụng thì giá trị của mảnh đất cũng sẽ thay đổi. Bên cạnh đó, nguồn cung của đất đai là có hạn trong khi nhu cầu sử dụng đất của con người lại ngày càng cao nên dẫn đến giá trị chuyển nhượng đất hay QSDĐ sẽ ngày càng tăng tương ứng với nhu cầu sử dụng đất.

Thứ ba, chuyển nhượng QSDĐ chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố chủ quan như thị hiếu, tâm lý, tình cảm, văn hóa vùng miền... Có thể thấy, trong các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, yếu tố giá trị luôn bị chi phối bởi các yếu tố chủ quan của các bên tham gia giao dịch, đặc biệt là tại các nước phương Đông, khi khái niệm hương, phong thủy thường được đề cao khi thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai

Thứ tư, việc chuyển nhượng QSDĐ chịu sự quản lý chặt chẽ từ phía Nhà nước. Khác với các giao dịch dân sự thông thường, các giao dịch về QSDĐ luôn phải chịu sự quản lý và điều chỉnh khắt khe từ phía Nhà nước. Với tư cách là đại diện của chủ sở hữu đối với đất đai, đồng thời là cơ quan quản lý về đất đai, Nhà nước sử dụng các công cụ pháp luật, trình tự, thủ tục hành chính để tác động vào

các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Để thực hiện các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên cần có thời gian để hoàn tất các thủ tục hành chính như đăng ký, xin giấy phép xây dựng, làm thủ tục để có Giấy chứng nhận QSDĐ... Đồng thời, sau khi thực hiện chuyển nhượng, mục đích sử dụng đất vẫn phải tuân thủ theo đúng mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước cho phép như ban đầu.

Thứ năm, trong nền kinh tế thị trường, các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ bị ảnh hưởng sâu sắc bởi những thay đổi của thị trường BĐS. Thị trường BĐS phát triển minh bạch, đồng bộ thì giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ổn định, cân bằng, cung đáp ứng đủ cầu. Ngược lại, thị trường BĐS méo mó, không cân đối, không ổn định dẫn đến mất cân bằng cung cầu, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ không an toàn, nhiều rủi ro. Tuy nhiên, thị trường BĐS thường bị tác động bởi rất nhiều yếu tố nên biến động thất thường, những cơn sốt “nóng, lạnh” thường xảy ra theo nhịp độ tăng trưởng hoặc suy giảm của nền kinh tế và theo chu kỳ. Khi thị trường BĐS sôi động thì các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ diễn ra thường xuyên, sôi động, nhanh chóng. Ngược lại, khi thị trường suy thoái thì giao dịch chuyển nhượng QSDĐ chững lại, đóng băng.

Thứ sáu, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ có mối liên hệ mật thiết tới nhiều loại thị trường trong nền kinh tế như thị trường vốn, tài chính; thị trường lao động; thị trường xây dựng... Khi QSDĐ được tham gia lưu thông trên thị trường, các giá trị đầu tư trên đất được đem ra trao đổi, mua bán, KD nhằm mang lại lợi nhuận cho các bên giao dịch. Theo đó, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ là đầu ra cho thị trường vốn, tài chính; đồng thời là đầu vào cho các thị trường lao động, xây dựng, hàng hóa... Việc xây dựng một thị trường giao dịch chuyển nhượng QSDĐ phát triển bền vững sẽ góp phần quan trọng trong việc xây dựng và phát triển ổn định của nền kinh tế thị trường.

Thứ bảy, chuyển nhượng QSDĐ thường gắn liền với mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (nhà, công trình xây dựng). Đất đai và các tài sản gắn liền với đất luôn là một khối thống nhất, gắn bó chặt chẽ với nhau. Thông thường các nước trên thế giới đều xác định chủ sở hữu đối với đất hay với QSDĐ

thì đồng thời cũng được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với mảnh đất đó. Do đó, các chuyển nhượng đất hay QSDĐ thì thường đồng thời chuyển nhượng luôn tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong một số trường hợp chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được coi là hai giao dịch độc lập. Bởi lẽ nếu việc chuyển giao QSDĐ hoặc đất đai không mang tính tuyệt đối, trọn vẹn do có tính thời hạn, và chịu sự hạn chế từ chủ sở hữu đất đai thì các giao dịch về tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình xây dựng...) lại có thể mang tính trọn vẹn, tuyệt đối. Các tài sản này do con người tạo lập nên, do đó các giao dịch được xác định cụ thể về mặt giá trị thực và mang tính thương mại rõ nét hơn. Các quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất cũng được thể hiện rõ nét hơn. Về mặt pháp lý, các giao dịch về tài sản gắn liền với đất cũng thường dùng thuật ngữ “mua bán” để chỉ loại giao dịch có đối tượng là nhà, công trình xây dựng hay tài sản khác gắn liền với đất so với thuật ngữ “chuyển nhượng” dùng với QSDĐ, thể hiện sự không trọn vẹn khi chủ sở hữu chỉ có thể “nhường lại” QSDĐ cho một chủ thể khác.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Theo Từ điển Oxford của Anh định nghĩa: “Dự án (project) là một ý đồ, một nhiệm vụ được đặt ra, một kế hoạch vạch ra để hành động”. Theo định nghĩa của tổ chức quốc tế về tiêu chuẩn hóa ISO trong tiêu chuẩn ISO 9000:2000 được Việt Nam chấp thuận trong tiêu chuẩn TCVN ISO 9000:2000: “Dự án là một quá trình đơn nhất gồm một tập hợp các hoạt động có phối hợp và được kiểm soát, có thời hạn bắt đầu và kết thúc, được tiến hành để đạt được một mục tiêu phù hợp với các yêu cầu, quy định bao gồm cả các ràng buộc về thời gian, chi phí và nguồn lực”. Tuy diễn đạt khác nhau nhưng các định nghĩa trên đều thống nhất *một là dự án là tổng thể các hoạt động phụ thuộc lẫn nhau nhằm tạo ra sản phẩm trong tương lai; hai là dự án luôn có mục đích rõ ràng được cụ thể hóa bằng các mục tiêu và khi các mục tiêu đó đạt được thì dự án hoàn thành; ba là dự án phải thực hiện trong một thời hạn nhất định với những điều kiện ràng buộc về chất lượng, chi phí đã được xác định trước.*

Trên cơ sở các đặc điểm chung về dự án và tùy thuộc vào từng góc độ xem

xét và những đặc điểm riêng của mỗi loại hình dự án mà định nghĩa về các loại hình dự án có sự khác nhau. Tại khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 định nghĩa “*Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định*”.

Qua các khái niệm này, có tác giả đã định nghĩa “*Dự án nhà ở thương mại là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng hệ thống cơ sở vật chất về nhà ở trong một thời hạn nhất định, qua đó thu lợi nhuận từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua các công trình đó*”.

Theo định nghĩa trên, có thể thấy khái niệm “*dự án KD nhà ở thương mại*” là một khái niệm tương tự tuy nhiên, trong đó mang nặng tính KD và thương mại. Theo cách hiểu này, có thể định nghĩa khái niệm “*dự án KD nhà ở thương mại*” như sau: *Dự án KD nhà ở thương mại là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng hệ thống cơ sở vật chất về nhà ở trong một thời hạn nhất định, qua đó chủ đầu tư dự án dự kiến thu lợi nhuận từ việc KD, mua bán các công trình đó.*

Đối với các dự án nhà ở thương mại, nhà đầu tư bỏ vốn bằng loại tài sản hữu hình hoặc vô hình để hình thành tài sản nhằm tiến hành các hoạt động đầu tư xây dựng các công trình nhà ở trên địa bàn cụ thể và trong khoảng thời gian xác định. Về mặt nguyên tắc, nhà đầu tư được quyền sở hữu và chuyển nhượng đối với các loại tài sản bên trong dự án đầu tư thuộc quyền sở hữu của mình, bao gồm QSDĐ. Việc chuyển nhượng QSDĐ trong 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 QSDĐ trong dự án do mình thực hiện cho nhà đầu tư khác hoặc cho những người sử dụng đất mới để thu lại một lợi ích cụ thể khác (phân lô bán nền).

Việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại cũng nhằm mục tiêu lợi nhuận hoặc đáp ứng các mục tiêu trong KD vì vậy trong giao dịch này ít nhất một bên phải là chủ thể KD BĐS (bên chuyển nhượng) do chủ đầu tư dự án KD nhà ở thương mại bắt buộc là tổ chức, cá nhân thực hiện KD BĐS. Như vậy có thể định nghĩa: *“Chuyển nhượng QSDĐ trong dự án KD nhà ở thương mại là hoạt động KD nhằm thực hiện việc chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền sở hữu đối với QSDĐ trong dự án KD nhà ở thương mại một cách tự nguyện từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư hoặc người sử dụng đất mới để đổi lại chủ đầu tư cũ nhận một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ trong dự án chuyển nhượng trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng.”*

Căn cứ trên khái niệm này, có thể thấy, hình thức chuyển nhượng QSDĐ theo hình thức phân lô bán nền trong các dự án KD nhà ở thương mại cũng thuộc một trong các hình thức KD, chuyển nhượng QSDĐ của các chủ đầu tư dự án. Với phương thức này, các chủ dự án có thể tối đa hóa lợi nhuận khi với một diện tích sử dụng đất trong dự án, chủ đầu tư có thể chia nhỏ để giao kết, thỏa thuận với nhiều người mua khác nhau tùy theo nhu cầu và điều kiện. Bên cạnh đó, việc phân lô bán nền còn giúp chủ đầu tư tiết kiệm các chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng khi cho phép chủ đầu tư chuyển nhượng khi hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, mà không cần hoàn thành việc xây dựng nhà ở trên đất nền để chuyển nhượng. Điều này giúp chủ dự án nhanh chóng thu hồi vốn để tái đầu tư KD hơn so với việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án nhà ở thương mại thông thường khác. Tuy nhiên, với việc chuyển nhượng QSDĐ khi chưa hoàn thành việc xây dựng các công trình nhà ở và cho phép những người mua có quyền tự mình quyết định việc xây dựng trên QSDĐ đã được chuyển nhượng đất nền trong các dự án nhà ở thương mại, cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro trong hoạt động quản lý đất đai, là cơ sở để nhiều hiện tượng “lách luật” của các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, gây ảnh hưởng tới việc thực hiện các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước.

1.1.3. Mục đích, ý nghĩa của chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Thứ nhất, QSDĐ trong dự án KD nhà ở thương mại là nền tảng quan trọng nhất của việc thực hiện dự án, thông qua hoạt động chuyển nhượng này, về cơ bản chủ đầu tư đã thực hiện hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong dự án sang một chủ đầu tư mới hoặc một người sử dụng đất mới. Theo đó, việc chuyển nhượng QSDĐ trong dự án sẽ đảm bảo cho dự án được thực hiện trên thực tế. Nhiều DN đầu tư vì một số lý do chủ quan như thiếu vốn, mục đích đầu tư không rõ ràng, không có nhu cầu... hoặc do một số lý do khách quan khác như điều kiện tự nhiên, việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, ngại thủ tục phiền hà của các cơ quan nhà nước... không thể tiếp tục dự án hay xây dựng các công trình nhà ở dẫn đến dự án bị ngưng trệ (hay còn gọi là dự án treo), gây lãng phí về tiền của, đất đai, ảnh hưởng tới đời sống dân cư nơi có dự án bị ngưng trệ. Khi đó, chuyển nhượng QSDĐ dự án sẽ là biện pháp tối ưu để giải quyết tình trạng trên, tạo điều kiện để dự án tiếp tục được triển khai xây dựng.

Thứ hai, việc chuyển nhượng QSDĐ trong dự án KD nhà ở thương mại sẽ giúp giảm gánh nặng tài chính của chủ đầu tư, góp phần giúp cho việc triển khai dự án có hiệu quả hơn. Ở nước ta, phần lớn các chủ đầu tư BĐS ở dạng vừa và nhỏ có năng lực tài chính hạn chế, đa phần phải dựa vào nguồn vốn vay của các ngân hàng thương mại. Thị trường BĐS lại luôn có sự biến động nhiều khi để bảo toàn nguồn vốn vay thì các ngân hàng thương mại sẽ hạn chế cho vay đầu tư BĐS và tiến hành thu hồi lại vốn dẫn tới đối với một số dự án có quy mô lớn một nhà đầu tư thường khó có thể thực hiện được toàn bộ dự án, vì vậy, giải pháp mà nhiều nhà đầu tư lựa chọn là “chẻ nhỏ dự án”. Sau khi có quyết định giao đất, có quyết định phê duyệt dự án, nhà đầu tư (nhà đầu tư cấp I) đã tách nhỏ dự án ra từng khu nhỏ hơn chuyển nhượng QSDĐ (QSDĐ) có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư khác (chủ đầu tư cấp II) để xây dựng nhà ở sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung dự án để các nhà đầu tư này đầu tư tiếp, bán sản phẩm BĐS ra thị trường hoặc lựa chọn phân lô bán nền để chuyển nhượng QSDĐ cho các đối tượng khách hàng.

Nhà đầu tư sẽ giải quyết được bài toán thiếu vốn, chủ động hơn trong việc thực hiện dự án, tạo điều kiện cho việc thực hiện dự án một cách nhanh chóng, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với nhà nước và trách nhiệm với khách hàng.

Thứ ba, việc chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại sẽ góp phần thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào KD BĐS. Dưới góc nhìn của nhà đầu tư nước ngoài, đầu tư ở Việt Nam là một thách thức và đầu tư trong lĩnh vực BĐS lại càng nhiều thách thức hơn do các khác biệt về hệ thống pháp luật đất đai và BĐS, tập quán giao dịch đặc biệt là các thủ tục hành chính. Chuyển nhượng dự án là một cách thức hợp pháp giúp DN KD BĐS có vốn đầu tư nước ngoài có được QSDĐ và công trình xây dựng trên đất khi mà pháp luật Việt Nam vẫn chưa cho phép họ nhận chuyển nhượng trực tiếp các tài sản này từ tổ chức, cá nhân trong nước. Hơn nữa, việc nhận chuyển nhượng dự án sẽ giúp các nhà đầu tư có cơ hội lựa chọn được các dự án tốt để nhận đầu tư. Vì vậy, việc nhận chuyển nhượng các dự án nhà ở thương mại là con đường ngắn để KD BĐS góp phần thúc đẩy thị trường BĐS ở nước ta phát triển nhanh, lành mạnh.

Thứ tư, đảm bảo hoạt động KD cho chủ đầu tư chuyển nhượng dự án. Các DN đầu tư dự án nhà ở thương mại hoạt động chủ yếu dựa trên hai nguồn vốn chính, đó là vốn tín dụng ngân hàng và huy động từ khách hàng. Tuy nhiên, nước ta chưa có chính sách cho vay vốn ưu đãi đối với các DN có quy mô vừa và nhỏ đang xây dựng dự án nhà ở thương mại. Đặc tính của thị trường BĐS là tính chất trung và dài hạn, nhưng trên thị trường lại không cơ cấu được nguồn vốn trung và dài hạn. Các DN chủ yếu sử dụng vốn vay ngắn hạn. Thậm chí, nếu vay được các nguồn vốn trung và dài hạn thì lãi suất lại cao dẫn đến không thể thực hiện được dự án, lượng tiền vốn đã đưa vào đầu tư lại không thể thu hồi, tình trạng tài chính cạn kiệt. Việc chuyển nhượng dự án sẽ giúp cho DN tái cấu trúc lại vốn, duy trì tình hình KD, tránh tình trạng phá sản. Qua đó duy trì công ăn, việc làm cho người lao động, góp phần thực hiện an sinh xã hội.

Mặt khác, thị trường chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại có qua hệ chặt chẽ với các thị trường khác. Do đó, “ngoài sự vận hành của chính mình, thì thị

trường chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại còn có tác động trực tiếp tới các thị trường tài chính tín dụng, xây dựng, thị trường lao động”. Vì vậy khi thị trường chuyển nhượng QSDĐ trong dự án nhà ở thương mại phát triển sẽ có ảnh hưởng lan tỏa tích cực tới các thị trường trên, góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển.

Thứ năm, chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại là một phương án KD của chủ đầu tư. Theo đó, thông qua hoạt động chuyển nhượng, chủ đầu tư có quyền tự do điều chỉnh và lựa chọn phương án KD một cách hiệu quả, đạt lợi nhuận kinh tế cao nhất phù hợp với khả năng và tình hình thực tế của mình. Trong trường hợp không đủ khả năng để hoàn thiện dự án KD hay hoàn tất việc xây dựng nhà ở để bán thì việc chuyển nhượng QSDĐ hay chuyển nhượng dự án là một phương án KD khả dĩ để đem lại lợi nhuận hay quay vòng vốn cho DN. Đặc biệt, hoạt động phân lô bán nền là phương thức KD giúp tối đa hóa lợi ích cho các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

1.2. Lý luận pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

1.1.2.1. Khái niệm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Như đã trình bày ở trên, việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại về cơ bản là hoạt động chuyển nhượng dự án. Do đó pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại cũng nằm trong tổng thể pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Sự hình thành, phát triển pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại luôn gắn liền với từng giai đoạn lịch sử của đất nước. Ở nước ta, trước năm 1990 mặc dù đã có quy định điều chỉnh về các giao dịch BĐS nhưng chưa có pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Trong thời kỳ này, giao dịch về BĐS là nhà ở chủ yếu là các giao dịch về thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; hay các giao dịch về mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân. Giai đoạn này chưa tồn

tại các tổ chức, cá nhân KD BĐS, chưa có các giao dịch về chuyển nhượng dự án nhà ở trên thị trường và vì vậy không có pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại.

Pháp luật KDBĐS được xây dựng, đánh dấu bằng sự ra đời của Luật Đất đai năm 1993 cho phép người sử dụng đất được chuyển QSDĐ trong thời hạn giao đất. Tiếp đó, một loạt các đạo luật khác liên quan đến lĩnh vực KDBĐS lần lượt được ban hành như: Luật Thuế chuyển QSDĐ năm 1994 (được sửa đổi, bổ sung năm 1999); Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001, Nghị định 71/2001/NĐ-CP về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, thu hút các nhà đầu tư; Luật đầu tư năm 2005; Luật về Nhà ở năm 2005; đặc biệt phải kể đến việc ra đời của Luật KD BĐS năm 2006 (Luật KDBĐS) điều chỉnh trực tiếp hoạt động KD BĐS, trong đó điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại và hiện nay là Luật KDBĐS năm 2014 cùng với Luật Đất đai 2013 tiếp nối ghi nhận việc chuyển nhượng QSDĐ của nhà đầu tư kinh doanh BĐS thông qua hình thức phân lô bán nền và chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư.

Thông qua các quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện, về nguyên tắc, về tư cách chủ thể, về quyền và nghĩa vụ của các bên, về hình thức và hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nói chung và chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại nói riêng buộc các bên tham gia giao dịch phải tuân theo thì hợp thành pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại. Theo đó, có thể hiểu khái quát: *"Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại là tổng thể các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, quy định về việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các chủ thể tham gia chuyển nhượng dự QSDĐ trong các dự án nhà ở thương mại"*.

1.1.2.2. Đặc điểm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Thứ nhất, pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại phải bảo đảm tôn trọng tự do, tự nguyện, thỏa thuận. Tự do, tự nguyện

là nguyên tắc cơ bản của các giao dịch dân sự nói chung và đặc biệt trong các giao dịch thương mại như chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại, pháp luật không thể bắt buộc các bên phải tham gia chuyển nhượng. Bởi các giao dịch chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phát sinh trên cơ sở hợp đồng, mà hợp đồng là sự tự thỏa thuận của các bên. Vì vậy, mọi cam kết, thỏa thuận giữa các chủ thể chuyển nhượng đều phải đảm bảo tính tự do, tự nguyện, không bên nào được áp đặt, cầm đoán, cưỡng ép, đe dọa, ngăn cản bên nào. Các thỏa thuận giữa các bên trên cơ sở của pháp luật, không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội sẽ có hiệu lực bắt buộc đối với các chủ thể chuyển nhượng, các chủ thể chuyển nhượng có nghĩa vụ phải thực hiện đúng các thỏa thuận, các thỏa thuận này cũng được sự tôn trọng của các chủ thể khác và được pháp luật bảo hộ.

Thứ hai, pháp luật phải bảo đảm sự bình đẳng về địa vị pháp lý. Để có thể đảm bảo ổn định và thúc đẩy hoạt động KD BĐS nói chung và hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nói riêng thì phải đảm bảo quyền lợi của các tổ chức, cá nhân KD BĐS. Để đạt được mục đích này thì các chủ thể trong quan hệ chuyển nhượng phải bình đẳng về địa vị pháp lý, thể hiện được vị trí độc lập của mình trong các quan hệ chuyển nhượng. Nội dung của nguyên tắc này là trong giao dịch chuyển nhượng mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, không được lấy bất kỳ lý do nào để phân biệt đối xử; được pháp luật bảo hộ như nhau trong việc tham gia vào giao dịch chuyển nhượng, không phụ thuộc vào giới tính, địa vị xã hội, tổ chức trong nước hay nước ngoài; bình đẳng về trách nhiệm do việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ đối với các bên có quyền mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng cũng như các quy định của pháp luật có liên quan. Đảm bảo nguyên tắc này pháp luật đã tạo ra sân chơi chung cho các nhà đầu tư qua đó thu hút được các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, góp phần phát triển hoạt động KDBĐS.

Thứ ba, pháp luật phải bảo đảm sự công khai, minh bạch về thông tin của dự án KD nhà ở thương mại. Công khai, minh bạch là yếu tố hết sức quan trọng trong việc duy trì sự ổn định của pháp luật. Công khai “là việc không giữ kín, mà để cho

mọi người đều có thể biết”. Minh bạch là “rõ ràng, rành mạch”. Tính công khai, minh bạch trong chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phải được thể hiện thông qua: (i) Chế độ công khai minh bạch về thông tin dự án chuyển nhượng và bảo đảm quyền tiếp cận thông tin đó của các tổ chức, cá nhân, pháp luật phải rõ ràng cụ thể về dự án chuyển nhượng, điều kiện chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, về tình trạng pháp lý của dự án, giấy chứng nhận về QSDĐ nơi thực hiện dự án, các quyền và nghĩa vụ của chủ thể chuyển nhượng, cơ quan quản lý và cung cấp thông tin về dự án chuyển nhượng... (ii) minh bạch về chính sách tài chính bao gồm các khoản thuế, phí và lệ phí khi chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, sự rõ ràng cụ thể của các quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng, các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất liên quan đến dự án; (iii) minh bạch về các biện pháp xử lý vi phạm pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại như xử lý hành vi trốn thuế, không làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển nhượng ngầm, sách nhiễu tham nhũng... (iv) bảo đảm Nhà nước kiểm soát tốt các giao dịch chuyển nhượng, quy định về đăng ký đất đai là bắt buộc, tăng cường sự giám sát của cơ quan nhà nước cũng như các tổ chức dân cử, không chế được các tình trạng đầu cơ, các dự án bong bóng xà phòng gây lãng phí đất đai, việc quản lý sử dụng đất, đầu tư xây dựng nhà ở phải tuyệt đối tuân thủ theo quy hoạch. Ngoài ra, cũng cần có sự minh bạch rõ ràng trong quá trình thực hiện dự án như minh bạch trong đấu thầu, xây dựng, chống tham nhũng và sách nhiễu chủ đầu tư từ đó tạo thuận lợi cho dòng tiền được đầu tư vào BĐS chứ không phải chi tiền quá nhiều cho những khoản “lót tay” để có dự án, đẩy giá BĐS và nhà ở quá cao so với khả năng của người dân.

Thứ tư, pháp luật phải bảo đảm quyền lợi của các bên thứ ba trong các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại. Việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại sẽ dẫn tới hệ quả làm thay đổi chủ đầu tư và ảnh hưởng tới quá trình thực hiện dự án do chủ đầu tư mới sẽ có quan điểm và phương án KD mới. Điều này sẽ có tác động tới những người mua đã tham gia dự án trước đó. Việc chuyển nhượng dự án có làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những khách hàng đã ký kết với chủ đầu tư cũ hay không, dự án được chuyển

nhượng này có khả năng được tiếp tục thực hiện nữa không, việc thực hiện dự án có đúng như thiết kế, quy hoạch không... để từ đó người tiêu dùng lựa chọn nên hay không nên mua nhà trong các dự án được chuyển nhượng. Vì vậy, pháp luật cần có những quy định cụ thể nhằm bảo đảm quyền lợi của những đối tượng này, theo đó cần có sự cân bằng lợi ích giữa cả ba bên: bên nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng và những khách hàng đã tham gia dự án.

Thứ năm, pháp luật chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại phải bảo đảm việc tuân thủ việc sử dụng đất theo đúng các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Có thể thấy, việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại nói chung đều tiềm ẩn các nguy cơ việc sử dụng đất không đúng mục đích so với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ban đầu. Đặc biệt là hình thức phân lô bán nền, khi cho phép người mua được quyền quyết định hoạt động xây dựng các công trình nhà ở trên đất nền đã được chuyển nhượng. Điều này tiềm ẩn những rủi ro lớn cho công tác quy hoạch khi khó bảo đảm cảnh quan và hoạt động xây dựng các công trình của những chủ thể này thực hiện một cách thống nhất và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chung,

1.2.2. Cơ cấu pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Hệ thống pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại là bao gồm hệ thống các quy định pháp luật liên quan đến nhiều lĩnh vực. Theo đó, không chỉ các quy định trong pháp luật đất đai, pháp luật KD BĐS, việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở còn chịu sự điều chỉnh của pháp luật về nhà ở, xây dựng và đầu tư...

Pháp luật điều chỉnh về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại tập trung điều chỉnh các nội dung chính sau đây:

- Chủ thể chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại. Theo đó, pháp luật quy định các điều kiện cụ thể để khi đáp ứng các chủ thể có quyền được thực hiện chuyển nhượng QSDĐ.

- Điều kiện được phép chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở

thương mại, hoặc phân lô bán nền.

- QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại được phép thực hiện chuyển nhượng.

- Quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền bao gồm các quyền và nghĩa vụ với phía bên kia, với bên thứ ba và đối với Nhà nước

- Hình thức, nội dung và hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở

- Hoạt động giải quyết tranh chấp đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở.

Đó là các nhóm quy phạm cơ bản, quan trọng không thể thiếu mà các bên tham gia giao dịch cũng như cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều phải nghiên cứu thật kỹ lưỡng, thấu đáo. Bên cạnh đó, tùy thuộc vào tính chất, đặc điểm, mục đích và ý tưởng của các bên trong mỗi giao dịch chuyển nhượng mà có các bên có thể có những điều khoản thỏa thuận khác nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên, cũng như những ràng buộc trách nhiệm của mỗi bên trong giao dịch trên cơ sở pháp luật quy định.

1.2.3. Các yếu tố tác động, chi phối tới pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

* **Yếu tố kinh tế:** Pháp luật là một bộ phận quan trọng trong kiến trúc thượng tầng xã hội, được hình thành trên cơ sở hạ tầng do các quan hệ kinh tế hợp thành. Pháp luật luôn phản ánh trình độ phát triển kinh tế, nó không thể thấp hơn hay cao hơn trình độ phát triển đó, do vậy mọi sự phát triển thay đổi của kinh tế cũng kéo theo sự thay đổi của nội dung pháp luật để phù hợp. Trình độ phát triển kinh tế quyết định trình độ, quy mô và mức độ hoàn thiện của thị trường BĐS. Khi nền kinh tế phát triển ở trình độ cao, mục đích, cách thức sử dụng đất đai hết sức đa dạng và nhu cầu chuyển dịch BĐS giữa các chủ thể ngày càng lớn trong đó có hoạt động chuyển nhượng các dự án nhà ở thương mại. Căn cứ vào thực trạng của thị trường mà pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại cần có những quy định sao cho phù hợp, bảo đảm cho thị trường chuyển nhượng nhà ở thương mại

vận hành một cách ổn định, lành mạnh và minh bạch. Cụ thể khi thị trường BĐS đóng băng thường rơi vào thời điểm kinh tế gặp khủng hoảng tính thanh khoản của BĐS ở mức độ rất thấp dẫn đến nhiều dự án không có vốn bị ngưng trệ hoặc khi thị trường BĐS nóng lên xuất hiện hiện tượng đầu cơ, “xí phần”, “bong bóng BĐS” tồn tại của dự án chỉ trong ngắn hạn do dựa vào kỳ vọng sinh lời “ngay tức thì” của “đám đông” mà không xuất phát từ quy luật cung cầu, và việc chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác là biện pháp hữu hiệu để ổn định thị trường BĐS. Vậy nên, các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại cần có những thay đổi, điều chỉnh cho phù hợp với biến động của nền kinh tế để có thể điều chỉnh hết được các quan hệ xã hội phát sinh trong thực tế.

*** Quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng:** Đường lối chính sách của Đảng định ra mục tiêu và phương hướng phát triển kinh tế - xã hội trong một giai đoạn nhất định, định ra những phương pháp cách thức cơ bản để có thể thực hiện những mục tiêu và phương hướng đó. Những mục tiêu, phương hướng, phương pháp và cách thức đó sẽ được Nhà nước thể chế hóa thành pháp luật và tổ chức thực hiện trong thực tế. Vì thế đường lối chính sách của Đảng là một trong những yếu tố có sức ảnh hưởng lớn nhất đến nội dung của pháp luật trong đó có pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại.

Bước vào thời kỳ công nghiệp hóa, nền kinh tế nước ta đã có bước phát triển vượt bậc. Theo đánh giá của Ngân hàng thế giới (WB) Việt Nam đang có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất trong khu vực Đông Nam Á. Với tốc độ đô thị hóa nhanh như vậy kèm theo mức sống tăng dẫn đến chất lượng cuộc sống ngày càng được nâng cao và nhu cầu về nhà ở của con người theo đó phát triển cả về lượng và chất. Trong khi đó, cơ chế, chính sách về đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại có quy mô lớn, đồng bộ về hạ tầng và chính sách về cải tạo các khu nhà ở, khu chung cư cũ còn chưa đầy đủ và chưa cụ thể, chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra, các địa phương vẫn chủ yếu thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà có quy mô nhỏ, thiếu đồng bộ về hệ thống hạ tầng, đặc biệt là hệ thống hạ tầng xã hội dẫn đến các dự án thực hiện dở dang, không có đầu ra, muốn chuyển nhượng nhưng không có nhà đầu

tư nào nhận chuyển nhượng. Đặc biệt khi chuyển nhượng dự án các nhà đầu tư phải chịu mức thuế rất cao dẫn đến nhiều trường hợp thường chuyển nhượng ngầm, gây thất thoát NSNN. Vì vậy, Đảng và Nhà nước cần có những chính sách khuyến khích đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại, có cơ chế phù hợp khi chuyển nhượng dự án nhằm giải quyết vấn đề nhà ở, đảm bảo an sinh xã hội.

* **Tâm lý, nhu cầu của các nhà đầu tư:** Hoạt động chuyển nhượng là quan hệ pháp luật mà các bên tham gia đều tự nguyện, bình đẳng với nhau về quyền và nghĩa vụ. Do đó pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại ra đời phải đảm bảo hài hòa lợi ích cho các bên tham gia. Lý do mà các bên tham gia vào quan hệ chuyển nhượng dự án thì có nhiều, trong đó có thể là do chủ đầu tư gặp khó khăn nên phải bán dự án, cũng có chủ đầu tư bán dự án đi để thoái vốn, tái cấu trúc danh mục đầu tư, chuyển đổi chiến lược phát triển... Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án cũng có nhiều dạng. Có nhà đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục khai thác dự án để sinh lời; có những nhà đầu tư mua dự án để nâng cấp, phát triển lên tầm mức mới... Chỉ khi các bên trong quan hệ chuyển nhượng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án nhận thức đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật, nắm rõ được những lợi ích của mình thì hoạt động chuyển nhượng mới có thể diễn ra suôn sẻ, các dự án mới có thể tiếp tục được thực hiện tạo lập nên nhiều công trình nhà ở đa dạng về mẫu mã, số lượng, chất lượng, giá cả cạnh tranh để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Vì vậy, pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại cần đảm bảo khi các nhà đầu tư tiến hành chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại thì kết quả của hoạt động này thực sự đáp ứng được nhu cầu, mong muốn của họ qua đó thúc đẩy thị trường chuyển nhượng.

* **Tâm lý, nhu cầu của người tiêu dùng, của xã hội:** Hiện nay các dự án nhà ở thương mại dù đã được thẩm định và phê duyệt để thực hiện nhưng chậm hoặc không triển khai khá phổ biến, ảnh hưởng đến đời sống người dân trong vùng dự án cũng như trong vùng quy hoạch. Người dân không thể xây dựng mới nhà cửa, không thể chuyển mục đích sử dụng đất, không thể đầu tư phát triển trong khi tiền

đền bù đất lại chưa được thanh toán đặc biệt là các dự án đang thực hiện nhưng lại ngừng tác động xấu đến môi trường sinh sống của người dân xung quanh dự án. Hàng trăm các ha đất tại các địa phương bị thu hồi để đưa vào thực hiện dự án với mong muốn tài nguyên này sẽ được khai thác tốt hơn đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn cũng như khi thực hiện xong dự án sẽ dẫn đến sự thay đổi bộ mặt của thành phố. Tuy nhiên các dự án “treo” thì đất bị bỏ hoang, không sử dụng, nguồn tài nguyên này sẽ không được sử dụng hiệu quả, gây lãng phí đất đai, thất thoát lớn cho xã hội. Do đó, pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại cần có những quy định để tạo điều kiện cho các dự án bị “treo” có thể chuyển nhượng cho chủ đầu tư thực sự có năng lực thực hiện, để các dự án đó tiếp tục được triển khai, hạn chế ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân nơi thực hiện dự án, tiết kiệm được nguồn tài nguyên cho xã hội.

* **Hội nhập quốc tế:** Hội nhập và tự do hóa thương mại đã và đang là xu thế nổi bật của kinh tế thế giới. Việt Nam không nằm ngoài dòng chảy này. Trên thực tế, các Hiệp định thương mại, cam kết hợp tác kinh tế khu vực và quốc tế đã tác động tích cực tới nền kinh tế nước ta. Vì vậy pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại cần có những quy định cho phù hợp, một mặt phải đảm bảo công bằng giữa các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đồng thời cũng phải đảm bảo tính cạnh tranh cho các nhà đầu tư trong nước. Nhà nước cần liên tục theo dõi và sửa đổi, bổ sung pháp luật chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại kịp thời bịt những lỗ hổng, không để bị lợi dụng đồng thời cũng thực hiện nghiêm các chế tài, ví dụ như cương quyết thu hồi các dự án không có khả năng triển khai giao cho các chủ đầu tư khác, tạo sự minh bạch rõ ràng trong quá trình thực hiện dự án.

Quá trình hội nhập kinh tế cũng đòi hỏi cần phải cải cách hành chính trong toàn bộ hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nói riêng. Các thủ tục hành chính phức tạp, mất thời gian trong việc chuyển nhượng sẽ tạo ra tâm lý e ngại cho các nhà đầu tư. Vì vậy, để tạo ra một môi trường pháp lý thông thoáng, thuận lợi cho các DN, các nhà đầu tư khi thực hiện

việc chuyển nhượng dự án các thủ tục hành chính cần được rút gọn mà vẫn đảm bảo hiệu quả cho hoạt động quản lý nhà nước.

Tiểu kết Chương 1

Chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại là một trong những hình thức để chuyển nhượng dự án. Theo đó, thông qua hình thức này, các chủ đầu tư dự án có thể lựa chọn hình thức KD và thực hiện dự án phù hợp với khả năng và năng lực của mình. Tuy nhiên, để bảo đảm thị trường BĐS phát triển một cách ổn định và bền vững, pháp luật cần có những quy định điều chỉnh phù hợp nhằm bảo đảm cân bằng lợi ích giữa các bên có liên quan tới việc thực hiện giao dịch, đặc biệt là đối với những chủ thể đã mua nhà ở trong dự án khi thực hiện chuyển giao. Nhìn chung, các nước trên thế giới đều cho phép sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài trong các giao dịch về chuyển QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại, do đó Việt Nam cũng cần có những quy định phù hợp nhằm khuyến khích lực lượng này tham gia góp phần triển khai dự án một cách hiệu quả đáp ứng các mục tiêu về phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội phù hợp.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ TRONG CÁC DỰ ÁN KD NHÀ Ở THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

2.1. Nội dung pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

2.1.1. Điều kiện chủ thể là các bên trong giao dịch QSDĐ trong các dự án KD nhà ở

2.1.1.1. Chủ thể chuyển nhượng

Luật KDBĐS năm 2014 không quy định điều kiện về năng lực của chủ thể chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Tuy nhiên, để có thể chuyển nhượng dự án thì phải là chủ thể sở hữu dự án nhà ở thương mại. Theo Điều 21 Luật Nhà ở 2014, Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013 thì điều kiện để trở thành chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải là:

Thứ nhất, là DN, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam. Như vậy, chủ thể chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại bao gồm DN, hợp tác xã trong nước, DN có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, nhà đầu tư nước ngoài khi muốn đầu tư dự án thì phải làm thủ tục đăng ký đầu tư và thành lập tổ chức kinh tế.

Thứ hai, có vốn pháp định theo quy định của pháp luật KDBĐS cụ thể là không được thấp hơn 20 tỉ đồng và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Con số về vốn đã tăng lên gấp hơn 3 lần theo Luật KDBĐS 2014 so với Luật KDBĐS 2006 vốn pháp định yêu cầu là 6 tỉ đồng. Việc quy định mức vốn pháp định tối thiểu 20 tỷ đồng là điều kiện cần khi thành lập DN KD BĐS. Còn khi thực hiện dự án cụ thể thì chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên theo quy định của pháp luật về đất đai (Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Luật KDBĐS 2006 chỉ quy định chủ đầu tư dự án phải có vốn pháp định và vốn tự có thì trong Luật KDBĐS 2014 còn yêu cầu phải có thêm vốn ký quỹ. Mức ký quỹ được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án đầu tư quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo nguyên tắc lũy tiến từng phần: Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ là 3%; đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 2%; đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1%.

Như vậy quy định về vốn trong Luật KDBĐS 2014 quy định chặt chẽ với Luật KDBĐS 2006 nhằm đảm bảo năng lực tài chính của các nhà đầu tư thực hiện dự án. Việc bổ sung quy định ký quỹ là một trong những điểm tiến bộ, nếu chủ đầu tư không triển khai dự án thì tiền ký quỹ của chủ đầu tư sẽ bị xử lý. Điều này nhằm mục đích ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư. Nhà đầu tư nếu không thực hiện dự án sẽ chủ động tiến hành chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác, hạn chế được tình trạng các dự án kéo dài, bỏ không không thực hiện.

Thứ ba, có chức năng KD BĐS theo quy định của pháp Luật KDBĐS 2014 đã định nghĩa rõ ràng KDBĐS 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 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.

Thứ tư, đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật Đất đai 2013. Có hai hình thức tiếp cận đất đai của DN khi đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Một là, tiếp cận đất đai từ nhà nước thông qua việc nhà nước giao đất có thu tiền SDĐ và cho thuê đất. Khi được nhà nước cho thuê đất, thì theo Khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, DN có vốn đầu tư nước ngoài 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. Đây là quy định mới của luật, việc bổ sung quy định này là phù hợp. Nhà đầu tư căn cứ vào năng lực đầu tư, mục đích đầu tư để xác định cách tiếp cận đất đai qua đó xác

lập được quyền của mình quyết định hình thức đầu tư để tiến hành các giao dịch trên thị trường như chuyển nhượng QSDĐ, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở thương mại cho chủ thể khác hoặc tự mình thực hiện dự án. Trong đó các giao dịch chuyển nhượng là khá phổ biến bởi do cơ chế thị trường lên xuống bấp bênh, chuyển nhượng dự án là phương thức linh hoạt cho nhà đầu tư để huy động vốn đồng thời có thể thu lợi nhuận từ việc chuyển nhượng. Nếu như giai đoạn 2006 – 2010 thị trường BĐS cùng với thị trường chứng khoán có sự bùng phát rất mạnh, tín dụng được dùng phần lớn để tài trợ dự án phát triển các dự án, giao dịch BĐS diễn ra sôi động, giá BĐS tăng lên rất cao, các giao dịch mua bán nhà ở không chỉ xuất phát từ nhu cầu mà còn là để đầu cơ, đầu tư kiếm lời, các giao dịch chuyển nhượng dự án không nhiều thì từ năm 2011, dưới tác động của chính sách hạn chế tín dụng, cắt giảm đầu tư công nhằm kiềm chế lạm phát, nhà đầu tư bỏ vốn để thực hiện dự án gặp khó khăn về vốn, thiếu vốn để giải ngân trong khi lượng mua của người tiêu dùng lại sụt giảm vì vậy việc chuyển nhượng dự án là lựa chọn hàng đầu, chuyển nhanh tránh lỗ thu hồi lại vốn đầu tư.

Tuy nhiên, tại Điều 174 Luật Đất đai chỉ quy định tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được quyền chuyển nhượng QSDĐ, 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 QSDĐ. Trong khi đó việc chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại gắn liền với việc chuyển nhượng QSDĐ nơi thực hiện dự án. Việc Luật Đất đai quy định như vậy đã thể hiện sự phân biệt đối xử giữa chủ thể sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm với 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, hạn chế quyền năng của chủ thể sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Và để có thể chuyển nhượng dự án thì chủ thể đầu tư dự án được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất phải chuyển sang 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. Quy định như vậy dẫn đến chủ đầu tư phải thực hiện thêm một số thủ tục và nghĩa vụ tài chính, gây khó khăn cho việc chuyển nhượng.

Hai là, tiếp cận đất đai từ thị trường thông qua việc chuyển nhượng QSDĐ từ cá nhân, tổ chức khác; QSDĐ có được từ việc góp vốn để hợp tác đầu tư; QSDĐ có được từ bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, giải thể, xử lý nợ.

Tuy nhiên, trong quy định tại Điều 169 Luật Đất đai 2013 về việc nhận QSDĐ thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài ngoài trường hợp mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với QSDĐ ở hoặc được nhận QSDĐ ở trong các dự án phát triển nhà ở thương mại thì họ chỉ được nhận chuyển nhượng QSDĐ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. DN có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ theo quy định của Chính phủ và được nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có SDD. Như vậy, DN có vốn đầu tư nước ngoài chưa thể trực tiếp nhận chuyển nhượng QSDĐ thông qua việc nhận chuyển nhượng QSDĐ theo dự án. Điều này dẫn đến tình trạng chuyển nhượng QSDĐ theo đường vòng, lập ra nhiều dự án để làm bình phong cho việc chuyển nhượng QSDĐ hay tình trạng “chạy dự án” nhà ở thương mại để kiếm lời mà không phải để đầu tư của các nhà đầu tư trong nước nhờ vào những mối quan hệ đất đai để chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, để bán đất nền dự án gây ảnh hưởng xấu đến việc phát triển thị trường KD BĐS.

Dù tiếp cận dưới hình thức nào thì các nhà đầu tư cũng phải chịu sự chi phối của cơ quan nhà nước. Việc giao đất, cho thuê đất cũng xuất phát từ quyết định của cơ quan nhà nước, QSDĐ có được từ việc nhận chuyển nhượng, có được thông qua hình thức mua bán DN, từ bản án quyết định của cơ quan có thẩm quyền thì vẫn phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền SDD và cũng chính cơ quan có thẩm quyền đó phải cho phép việc chuyển nhượng. Việc chịu sự chi phối của cơ quan nhà nước có thể dẫn đến tình trạng tham nhũng sách nhiễu. Cấp có thẩm quyền thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền SDD thường kéo dài nhằm nhận hối lộ của chủ dự án; giao đất, cho thuê đất trái quy hoạch, không đúng đối tượng và

tính giá đất thấp hơn giá trị trường do thông đồng với nhà đầu tư; tình trạng chạy dự án nhà ở để kiếm lời, đầu cơ, trục lợi đẩy giá chuyển nhượng lên cao gây bất lợi cho chủ thể nhận chuyển nhượng và cho người có nhu cầu mua nhà trong dự án và người dân có đất bị thu hồi để thực hiện dự án.

Pháp luật quy định chặt chẽ tư cách chủ thể đầu tư dự án nhà ở thương mại cũng chính là những chủ thể chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại là nhằm đảm bảo cho thị trường chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nói riêng và thị trường BĐS nói chung diễn ra lành mạnh, tránh tình trạng nhiều nhà đầu tư không có khả năng thực hiện, chỉ “chạy” dự án, đầu cơ đất rồi chuyển nhượng hòng kiếm lời, làm chậm trễ và nâng cao giá thành đầu tư vào dự án hoặc các hành vi trốn thuế gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước. Pháp luật cần phải có thêm những quy định chi tiết, rõ ràng cụ thể hơn về vốn tự có của DN, công tác sát hạch vốn pháp định, mức kí quỹ, cơ chế kiểm soát vốn của các DN đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại để có thể đảm bảo cho các nhà chủ thể này có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc đủ điều kiện để có thể chuyển nhượng dự án khi không thể triển khai được dự án.

2.1.1.2 Quy định về chủ thể nhận chuyển nhượng

Khác với chủ thể chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, 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 DN KDBĐS; (ii) có đủ năng lực tài chính; (iii) cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, KD theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Luật đã quy định cụ thể chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án phải là DN KDBĐS vì có những chủ thể cũng KD BĐS không phải thành lập DN. Việc quy định bắt buộc phải là DN là nhằm thể hiện sự độc lập về địa vị pháp lý, có khả năng về tài chính lớn do các dự án nhà ở thương mại thường có quy mô lớn phải có một nguồn vốn nhất định, có khả năng tham gia các giao dịch trên thị trường.

Luật chỉ quy định nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án có đủ năng lực tài chính mà không có quy định gì thêm nhưng trong hồ sơ của chủ đầu tư nhận chuyển

nhượng quy định tại Điều 12 Nghị định 76/2015/NĐ-CP phải có văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai. Ngoài ra, nhà đầu tư khi nhận chuyển nhượng dự án thì sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì sẽ trở thành chủ đầu tư thực hiện dự án và vì vậy phải đáp ứng các điều kiện của chủ đầu tư thực hiện dự án, và vì vậy phải đáp ứng các điều kiện của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại và kí quỹ cam kết thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện kí quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn theo tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, văn bản quyết định chủ trương đầu tư thì không phải tiến hành kí quỹ. Tuy nhiên, các quy định kí quỹ của chủ đầu tư mới chỉ quy định chung chung, cần phải được quy định rõ ràng hơn, tránh tình trạng chủ đầu tư nhận chuyển nhượng sau khi nhận chuyển nhượng cũng không thể tiếp tục thực hiện dự án vì không có năng lực tài chính thực sự.

Một điều kiện nữa của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng là phải cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, KD theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án. Nguyên tắc chuyển nhượng dự án được quy định tại Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014 là (i) Không làm thay đổi mục tiêu dự án; (ii) Không làm thay đổi nội dung dự án; (iii) Bảo đảm quyền lợi khách hàng. Do đó, để đảm bảo cho nguyên tắc này được thực hiện trên thực tế thì 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. Việc thực hiện dự án vừa phải là quyền đồng thời cũng là nghĩa vụ của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng. Quy định này là nhằm bảo vệ quyền và lợi ích cho khách hàng, những người mua, thuê mua nhà ở trong tương lai. Bởi lẽ, việc 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 cam kết như bán 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, theo tinh thần của Thông tư 07/2015/TT - NHNN về bảo lãnh ngân hàng”. Trong trường hợp này quyền lợi của người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai có thể bị xâm hại. Theo quy định tại Nghị định số 76 hướng dẫn thi hành Luật KDBĐS, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng dự án, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thông báo cho tất cả các khách hàng 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 sẽ có cơ hội cân nhắc việc tiếp tục duy trì hợp đồng với chủ đầu tư mới hay là nên chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp vẫn tiếp tục duy trì hợp đồng thì bên mua hay bên thuê mua 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 nhằm đảm bảo quyền lợi cho họ. Tuy nhiên việc sử dụng các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo mẫu được thực hiện rất phổ biến tại Việt Nam. Trong các hợp đồng này thường được viết theo hướng trao cho chủ đầu tư quyền được tự do chuyển nhượng dự án cho một bên khác và khách hàng chấp thuận vô điều kiện việc chuyển nhượng này. Trường hợp này sẽ rất khó cho bên mua hay bên thuê mua trong việc bảo vệ quyền lợi của mình.

Như vậy, có thể thấy khi chuyển nhượng dự án, quyền lợi của khách hàng dễ bị ảnh hưởng bởi sau khi chuyển nhượng dự án, giá trị của dự án được định đoạt bởi chủ đầu tư mới, chủ đầu tư mới có thể thay đổi các cam kết của chủ đầu tư cũ đối với khách hàng dẫn đến bất lợi cho khách hàng. 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.

2.1.2. Điều kiện về đối tượng QSDĐ được phép KD

Luật KDBĐS năm 2006 chỉ quy định về việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS dẫn tới việc không có cơ sở pháp lý khi nhà đầu tư muốn chuyển

nhượng một phần dự án BĐS. Luật KDBĐS năm 2014 ra đời đã cho phép việc các DN KDBĐS được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS. Đây là một trong những điểm mới tiến bộ của Luật, là cơ sở pháp lý quan trọng để các nhà đầu tư tiến hành các hoạt động chuyển nhượng. Sự thay đổi này là hoàn toàn hợp lí, thể hiện sự tôn trọng quyền và ý chí của chủ đầu tư dự án là có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án ở bất kỳ giai đoạn đầu tư nào, theo nhu cầu KD của DN, miễn sao DN phải đăng ký việc chuyển nhượng với cơ quan quản lý và nộp thuế theo quy định. Coi hoạt động chuyển nhượng dự án là một hoạt động KD bình thường, các chủ thể được tự do tiến hành trên cơ sở pháp luật. 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 được quy định cụ thể tại điều 49 Luật KDBĐS 2014 bao gồm các điều kiện sau:

Thứ nhất, 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. Quy hoạch chi tiết 1/500 là quy hoạch mà trong đó đã có các công trình kiến trúc, có thiết kế cơ sở, có nghĩa là có đầy đủ các yếu tố cần thiết cho một thiết kế công trình như hình dáng, mặt bằng công trình với đầy đủ kích thước công trình, nội dung các phòng, các bộ phận của công trình, vị trí ra vào lối của công trình, từ đó xác định được mối quan hệ giữa công trình với các yếu tố bên ngoài như sân vườn, đường đi. Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 chính là cơ sở để lập dự án nhà ở thương mại.

Các dự án nhà ở thương mại phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nơi có dự án, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn xây dựng. Việc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án là thừa nhận tính hợp pháp của dự án, thừa nhận DN có quyền thực hiện dự án, đảm bảo an toàn cho chủ thể nhận chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, để dự án nhà ở thương mại được phê duyệt thì đặt ra nhiều thách thức cho các chủ đầu tư dự án. Tại điều 52 Luật Đất đai 2013 căn cứ để giao đất, cho

thuê đất dựa trên kế hoạch sử dụng đất hàng năm của địa phương nơi có đất mà không phải quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do đó, DN khi muốn tiến hành triển khai dự án nhà ở thương mại thì phải lưu ý đến kế hoạch sử dụng đất hàng năm của địa phương. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải tiến hành cùng với địa phương để dự án xây dựng nhà ở thương mại của mình phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của địa phương đã phê duyệt. Vì nếu không phù hợp thì sẽ không được thực hiện mà trên thực tế, không phải lúc nào chủ đầu tư cũng dễ dàng có được thông tin về kế hoạch sử dụng đất hàng năm của địa phương nơi DN định triển khai dự án. Một phần là do địa phương không công bố thông tin hoặc chưa có kế hoạch. Do đó, để đảm bảo chắc chắn cho dự án của mình, chủ đầu tư phải có sự bật đèn xanh từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án. Dẫn đến chủ đầu tư phải bỏ ra một khoản tài chính để biết thông tin, để có được sự đồng ý cho triển khai hoặc chủ đầu tư nhờ có mối quan hệ mà có được dự án. Điều này dẫn đến tình trạng tham nhũng, chủ đầu tư không có năng lực triển khai nhưng vẫn được thực hiện dự án nhờ quen biết, dẫn đến hoạt động đầu cơ chuyển nhượng dự án cho những chủ thể thực sự muốn thực hiện dự án với giá chuyển nhượng rất cao ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường BĐS.

Thứ hai, 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.

Quy định này đã 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 SDD, 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 KD. 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, GPMB thì DN thực hiện

dự án gặp không ít khó khăn, vướng mắc. Một trong những khó khăn vướng mắc về GPMB thực hiện các dự án là do tình trạng người dân SDD 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, nhà đầu tư không thể thỏa thuận giá đền bù với người dân. 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 do 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 giải phóng mặt bằng.

Thứ ba, 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.

Khi một tài sản đang có tranh chấp đồng nghĩa với việc một người khác có thể đang có quyền, lợi ích liên quan đến tài sản đó, nên việc định đoạt tài sản trong các trường hợp này có thể bị ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của người liên quan và có thể kéo theo tình trạng kiện tụng tranh chấp, Vì thế, một mặt để bảo

đảm quyền, lợi ích chính đáng cho chủ thể nhận chuyển nhượng, mặt khác, nhằm tránh tình trạng tranh chấp về sau này, pháp luật không cho phép các chủ dự án chuyển nhượng dự án đang có tranh chấp. Tuy nhiên, cần phải xác định như thế nào là đất có tranh chấp, bản chất của tranh chấp đó là để bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của người đang tranh chấp hay việc “tranh chấp” đó chỉ với mục đích làm cho người có QSDĐ không thể chuyển nhượng dự án. Thực tế đã cho thấy có nhiều trường hợp chỉ vì không muốn cho người sử dụng đất chuyển nhượng dự án nên có người đã tạo ra lý do tranh chấp. Khi đó, dự án sẽ không được chuyển nhượng cho đến khi tranh chấp được giải quyết dẫn đến chủ dự án mất cơ hội chuyển nhượng dự án không thu hồi vốn KD, sản xuất gây thiệt hại về tài sản. Do đó, cần có cách hiểu thống nhất về dự án không có tranh chấp. Dự án không có tranh chấp là tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, diện tích đất thực hiện dự án thuộc quyền sử dụng của bên chuyển nhượng không có bất kỳ khiếu kiện hay bất đồng mâu thuẫn nào với các chủ thể khác và việc xác định dự án không có tranh chấp về QSDĐ thuộc thẩm quyền của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất. Kê biên là một biện pháp cưỡng chế nhằm đảm bảo cho việc thi hành án. Trong thời gian tài sản bị kê biên, đối tượng bị áp dụng biện pháp kê biên bị hạn chế về quyền tài sản. Vì thế, trong trường hợp này dự án không được phép chuyển nhượng, đảm bảo cho việc tránh những tranh chấp khiếu kiện đồng thời ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản.

Tuy nhiên, pháp luật đã bỏ sót trường hợp chủ đầu tư dự án đem dự án làm tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ để thế chấp thì không nên cho họ được chuyển nhượng dự án này cho chủ thể khác khi chưa được xóa thế chấp. “Nếu cho phép họ có quyền chuyển nhượng dự án thì chẳng những quyền lợi của bên nhận thế chấp bị xâm phạm mà còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan”.

Thứ tư, 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. Vì mục đích của bên nhận chuyển

nhượng là triển khai dự án nhằm thu được lợi nhuận từ việc bán sản phẩm nhà ở khi dự án hoàn thành. Việc thu hồi đất thực hiện dự án, thu hồi dự án đồng nghĩa với việc dự án sẽ không thể triển khai được nữa. Quy định này là nhằm bảo vệ quyền và lợi ích cho chủ thể nhận chuyển nhượng dự án.

Thứ năm, phải có giấy chứng nhận về QSDĐ đối với dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng, đồng thời quyền sử dụng đất đó phải đáp ứng được các điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, vì khi chuyển nhượng dự án chủ đầu tư dự án phải chuyển nhượng cả QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng. Giấy chứng nhận là chứng thư pháp lý quan trọng để nhà nước xác nhận QSDĐ, quyền sở hữu dự án nhà ở thương mại gắn liền đối với QSDĐ đó. Vì vậy, việc đặt ra điều kiện này là cần thiết. Tuy vậy, cần thấy rằng việc chủ đầu tư dự án có giấy chứng nhận QSDĐ đối với dự án hoặc phần dự án hay không không phụ thuộc vào ý chí chủ quan cũng như hành vi của họ mà do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyết định. Dù thừa nhận quy định phải có giấy chứng nhận QSDĐ mới được mua bán chuyển nhượng dự án sẽ góp phần hạn chế tình trạng đầu tư cơ hội, có tác động tích cực đến thị trường, song có quan điểm cho rằng, không nên vì ngăn cản đầu tư cơ hội mà bỏ rơi các chủ đầu tư đầu tư thật dự nhưng đang đuối sức. Có DN đầu tư 5 dự án nay chỉ 2 dự án có hiệu quả nhưng không thể bán đi dự án thiếu hiệu quả do không đáp ứng được các điều kiện chuyển nhượng mà cụ thể là có giấy chứng nhận QSDĐ. Quy định về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nên cởi mở để cứu DN, tạo cơ hội cho các nhà đầu tư khác có năng lực được triển khai thực hiện dự án.

Mặc dù đã có quy định cho phép chủ đầu tư dự án BĐS (BDS) được phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng dự án đặc biệt chuyển nhượng một phần dự án vẫn còn nhiều vướng mắc.

Cụ thể, Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy định: “Nhận chuyển QSDĐ ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”. Trong khi đó, Luật Đất đai 2013 quy định: “Tổ chức kinh tế (...) được nhận QSDĐ thông qua

nhận chuyển nhượng QSDĐ, trừ trường hợp quy định tại điều 191 của Luật này”. Như vậy, Luật Nhà ở quy định việc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng đất từ chủ thể khác để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải là đất ở, trong khi Luật Đất đai chỉ quy định là đất. “Khái niệm đất và đất ở là hoàn toàn khác nhau mà trên thực tế, đa phần các dự án BĐS khi chủ đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng đều là đất nông nghiệp và công đoạn triển khai dự án song song với việc chuyển đổi mục đích sử dụng”. Quy định tại Luật Đất đai phù hợp thực tế hơn quy định của Luật Nhà ở. Mặc dù, khi lập dự án BĐS thì phải chuyển đổi mục đích sử dụng, nhưng quy định chủ đầu tư chỉ được nhận chuyển nhượng ở khi thực hiện dự án nhà ở thương mại thì chủ đầu tư khó chòng khó do việc nhận chuyển nhượng không phải lúc nào đất được chuyển nhượng đó cũng là đất ở.

Mặt khác, đối với những dự án mà nhà đầu tư muốn tách một phần dự án để chuyển nhượng nhưng luật lại chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về thủ tục đóng thuế cho một phần dự án, việc tách phần dự án chuyển cho nhà đầu tư khác đầu tư sẽ tiến hành như thế nào. Thủ tục tách một phần dự án thường khó thực hiện do đa phần 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, có quyết định phê duyệt quy hoạch tỉ lệ 1/500, chủ đầu tư đã chia dự án ra từng khu nhỏ hơn và giao cho các công ty khác đầu tư hạ tầng, bán sản phẩm BĐS 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 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 cảnh mỗi mòn chờ cấp sổ đỏ và sổ hồng. Có dự án người dân đã xây nhà ở cả chục năm nay nhưng vẫn không có ai có sổ đỏ, nguyên nhân chính là do chủ đầu tư còn nợ tiền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, DN phải thực hiện một số các thủ tục hành chính tương đối phức tạp, thủ tục chuyển nhượng này tương tự như thủ tục xin phê duyệt dự án BĐS mới. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều phải thực hiện các bước

thủ tục với cơ quan cấp phép đầu tư, xin ý kiến thẩm định của các sở, ban, ngành ở địa phương để các sở tham mưu với UBND cho phép được chuyển nhượng dự án, mất rất nhiều thời gian. Ngoài ra, trong quá trình này, chủ đầu tư có thể còn phải bỏ ra các chi phí để cho các cơ quan này thẩm định, cho phép chuyển nhượng.

Có thể thấy thủ tục chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại còn mang nặng “tính xin cho” nên khá rủi ro cho cả hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Hơn nữa, mỗi dự án nhà ở thương mại (dù chưa hoàn thành hay đã hoàn thành) đều có những đặc điểm riêng biệt về việc nơi triển khai dự án, tiến độ thực hiện dự án, cấu trúc sở hữu, thiết kế dự án, tài chính, phân chia lợi nhuận, cam kết với địa phương... đòi hỏi các bên trong quan hệ chuyển nhượng phải có sự phối hợp thương thảo để hỗ trợ, thống nhất với nhau trong việc thực hiện chuyển nhượng. Trong khi đó, các quy định pháp luật thì áp dụng chung cho tất cả các trường hợp, mang tính cứng nhắc tạo nên những hạn chế trong giao dịch. Ngoài ra, còn liên quan đến bên thứ ba, phải đảm bảo quyền lợi cho họ, những người mua nhà, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án. Do vậy, rủi ro trong việc đáp ứng các điều kiện và thủ tục này mà thường thực hiện mua lại DN hay mua bán phần vốn góp của DN sở hữu nhà ở thương mại.

2.1.3. Điều kiện thực hiện phân lô bán nền trong dự án KD nhà ở thương mại

UBND cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư xây dựng KD nhà ở được chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Theo đó, điều kiện dự án đầu tư xây dựng KD nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;
- Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ

tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

- 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);

- Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền cụ thể: Chủ đầu tư dự án xây dựng KD nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng QSDĐ để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

2.1.4. Các nguyên tắc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở

Việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại bên cạnh tuân thủ các nguyên tắc chung về giao dịch dân sự thì cần phải tuân thủ những nguyên tắc sau: (Điều 48 Luật KD BĐS)

- Chủ đầu tư dự án BĐS được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư KD.

- Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

- + Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;
- + Không làm thay đổi nội dung của dự án;
- + Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

- Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS 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 Giấy chứng nhận QSDĐ, 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.

- Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS 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 việc chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô bán nền thì đòi hỏi nhà đầu tư thứ cấp hay khách hàng nhận chuyển nhượng với mục đích tiêu dùng sau khi nhận chuyển nhượng các lô đất nền phải tuân thủ tuyệt đối việc đầu tư xây dựng theo không gian, kiến trúc và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho chủ đầu tư và phải được thỏa thuận kỹ lưỡng trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

2.1.5. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở

2.1.5.1 Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 52 Luật KDBĐS năm 2014 quy định quyền của bên chuyển nhượng dự án “Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án BĐS, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng; các quyền khác trong hợp đồng”.

Căn cứ vào quy định trên có thể thấy, các nhà làm luật không liệt kê các quyền cụ thể của chủ thể chuyển nhượng dự án mà chỉ quy định chủ thể chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại có quyền giám sát việc thực hiện phần dự án chuyển nhượng của chủ đầu tư mới, thông báo với cơ quan nhà nước khi có sai phạm trong trường hợp chỉ chuyển nhượng một phần dự án nhà ở thương mại. Bởi

việc thực hiện dự án của bên nhận chuyển nhượng gắn liền với lợi ích của bên chuyển nhượng. Các dự án nhà ở thương mại phải đồng bộ về hạ tầng cơ sở và hạ tầng xã hội, các phần của dự án có tính liên kết, kết nối với nhau để tạo ra một thể thống nhất. Do đó dự án phải được thực hiện đúng tiến độ thì mới có thể đồng bộ về hạ tầng, cảnh quan, môi trường. Như vậy giá trị của dự án mới có thể đảm bảo, chủ đầu tư mới có thể tìm kiếm được càng nhiều lợi nhuận từ việc bán công trình nhà ở. Vì vậy chủ đầu tư mới sẽ thực hiện việc giám sát một cách nghiêm túc, hỗ trợ cho hoạt động quản lý của cơ quan nhà nước, đảm bảo dự án được thực hiện đúng nội dung, mục tiêu của dự án. Còn các quyền khác của chủ thể chuyển nhượng thì luật không quy định đề cao sự tự do ý chí để cho các bên tự thỏa thuận với nhau. Tuy nhiên, quan hệ chuyển nhượng là quan hệ có đền bù. Mục đích của bên chuyển nhượng chuyển nhượng dự án cho chủ đầu tư khác là để thu lại một khoản lợi ích vật chất – khoản tiền tương ứng với giá trị dự án chuyển nhượng. Mặc dù Luật KDBĐS 2014 không quy định điều này nhưng trong mẫu hợp đồng số 05 hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án ban hành kèm theo Nghị định 76/2015/NĐ – CP trong điều khoản về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng có quy định quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại thanh toán đủ, đúng hạn khoản tiền mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Căn cứ vào quy định này trong mẫu hợp đồng thì khi có hành vi chậm trả tiền – hành vi vi phạm hợp đồng của bên nhận chuyển nhượng thì ngoài việc bên nhận chuyển nhượng dự án phải gánh chịu chế tài do vi phạm hợp đồng thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả với lãi suất theo quy định của BLDS 2015. Như vậy sẽ đảm bảo cho chủ thể nhận chuyển nhượng sẽ nghiêm chỉnh thực hiện nghĩa vụ của mình. Bởi dự án thương mại có giá trị lớn, bên chuyển nhượng khi chuyển nhượng dự án thường đang gặp khó khăn về tài chính vì vậy nếu không nhận được số tiền đúng thời hạn thì mục đích của bên chuyển nhượng không đạt được, như vậy việc giao kết hợp đồng không có ý nghĩa.

Về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng thì Luật KDBĐ đã được quy định rất cụ thể tại Điều 52 Luật KDBĐS 2014. Nguyên nhân các tranh chấp phát sinh thường là

sự vi phạm nghĩa vụ các bên trong hợp đồng và vì vậy, các nhà làm luật đã quy định rõ các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Theo đó, bên chuyển nhượng dự khi không còn nhu cầu thực hiện dự án hoặc vì lý do khác có nhu cầu chuyển nhượng dự án mà mình đang thực hiện sang cho chủ thể khác thực hiện. Vì thế, mục đích của bên nhận chuyển nhượng là mong muốn thực hiện dự án và để làm được điều này bên chuyển nhượng phải chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với một phần hoặc toàn bộ dự án cho bên nhận chuyển nhượng. Do đó nghĩa vụ đầu tiên và quan trọng nhất của bên chuyển nhượng là chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với dự án cho bên nhận chuyển nhượng và hỗ trợ bên nhận chuyển nhượng xác lập các quyền đó, trong việc chuyển QSDĐ thực hiện dự án cho bên nhận chuyển nhượng. Mặt khác, một trong những nguyên tắc chuyển nhượng dự án là phải đảm bảo quyền lợi cho khách hàng vì các cam kết thỏa thuận với khách hàng là do chính bên chuyển nhượng thực hiện. Do đó bên chuyển nhượng dự án phải có trách nhiệm 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.

Bên cạnh đó, ngoài các nghĩa vụ liên quan đến dự án thì bên chuyển nhượng dự án còn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại bao gồm các khoản thuế, lệ phí.

Thuế là nghĩa vụ của người chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại khi có hành vi chuyển nhượng. Việc nhà nước quy định các chủ thể phải nộp thuế khi chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nhằm điều tiết thu nhập của người chuyển nhượng, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, khuyến khích sử dụng dự án hiệu quả.

Do đó, DN phải đóng thuế thu nhập DN từ hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Trước đây luật Thuế thu nhập DN 2008 quy định mức thuế suất là 25%, sau này mức thuế được giảm còn 22% và kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 mức thuế suất được giảm xuống còn 20%. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng của dự án nhà ở thương mại phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Căn cứ tính thuế là thu nhập tính thuế và thuế suất.

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). Trong đó, thu nhập chịu thuế được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng dự án trừ giá vốn của dự án và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng dự án có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu thuế TNDN tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng.

Có thể nhận thấy quy định về mức thuế suất đối với hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại ngày càng giảm, thể hiện rõ xu hướng cải cách, tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng dự án khắc phục tình trạng vì mức thuế quá cao nên DN thường lách luật, trốn thuế gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, quy định thông thoáng tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng cũng có thể là nguyên nhân dẫn đến nhiều giao dịch chuyển nhượng dự án tùy tiện.

Mặt khác, để tính thu nhập thực tế của người chuyển nhượng thông qua hành vi chuyển nhượng là vấn đề rất khó khăn. Bên chuyển nhượng thường tìm mọi cách để có thể chứng minh không có thu nhập hoặc có nhưng ở mức rất thấp từ hoạt động chuyển nhượng nhằm trốn tránh việc nộp thuế hoặc hạn chế tối đa số tiền phải bỏ ra để đóng thuế. Vì vậy, pháp luật cần phải có cơ chế điều chỉnh một mặt đảm bảo quyền lợi cho các bên trong giao dịch chuyển nhượng, một mặt phải xây dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ, toàn diện để điều chỉnh hết được quan hệ phát sinh trong hoạt động chuyển nhượng.

2.1.5.2. Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng

Luật KDBĐS có quy định quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Theo đó bên nhận chuyển nhượng có các quyền và nghĩa vụ sau:

- (i) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;
- (ii) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, KD dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

(iii) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án BĐS, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc đảm bảo tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

(iv) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

(v) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng

Trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia. Tuy nhiên luật mới chỉ dừng lại ở việc nêu lên các quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng mà chưa có quy định để chỉ ra cụ thể các quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng mà chưa có quy định để chỉ ra cụ thể các quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng cho tương thích với nội dung quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, đảm bảo cho các bên đạt được mục đích khi giao kết hợp đồng. Bởi trong quá trình chuyển nhượng dự án, có một điều vô cùng quan trọng là đối với hợp đồng quy định quyền và nghĩa vụ các bên, 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... Nhà làm luật nên quan tâm đến vấn đề xử lý hậu quả, trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng để đảm bảo thực hiện đúng và không phát sinh tranh chấp.

Căn cứ vào các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng thì có thể xác định quyền cơ bản của bên nhận chuyển nhượng đó là được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các 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 dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án không phải làm lại hồ sơ dự án, quay 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. Đây là một trong những ưu điểm của việc nhận chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại bởi để xây dựng dự án được cơ quan nhà nước chấp thuận chủ

trương đầu tư, quyết định cho dự án được thực hiện thì mất rất nhiều thời gian và qua nhiều các công đoạn khác nhau. Chính vì e ngại các thủ tục hành chính rườm rà mà các nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại thường lựa chọn việc nhận chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại từ các nhà đầu tư trong nước bị hạn chế về nguồn lực tài chính, không có đủ năng lực thực hiện và muốn chuyển nhượng dự án. DN có vốn đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng dự án 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 chỉ phải 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 được hồ sơ hợp lệ, rút ngắn thời gian và chỉ tập trung cho việc triển khai thực hiện dự án.

Không chỉ bên chuyển nhượng mà bên nhận chuyển nhượng cũng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước là lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính, tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Theo quy định tại Nghị định 140/2016/NĐ-CP căn cứ tính lệ phí trước bạ là giá tính lệ phí trước bạ và mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%), cụ thể là 0,5%. Việc nhà nước quy định lệ phí trước bạ là nhằm mục đích bù đắp các khoản chi Ngân sách nhà nước phục vụ cho công tác đăng ký để cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở.

Lệ phí địa chính là khoản thu khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện công việc về địa chính phục vụ người sử dụng đất. Chủ thể nhận chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phải nộp lệ phí địa chính khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, trích lục hồ sơ địa chính hoặc đăng ký biến động về đất đai.

2.1.6. Hình thức và hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở

Theo khoản 2 Điều 17 Luật KD BĐS năm 2014 thì hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại (một loại hợp đồng KD BĐS) cũng phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng là không bắt buộc mà do các bên thỏa thuận, Với quy định này, các bên tùy

tình hình có thể cân nhắc những ưu điểm của công chứng, chứng thực như giúp nâng cao tính xác thực và hợp pháp của hợp đồng, cũng như chi phí, thời gian, công sức bỏ ra để thực hiện công chứng, chứng thực, để lựa chọn có thực hiện hay không. Việc hợp đồng không được công chứng, chứng thực không ảnh hưởng tới giá trị hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD BĐS được quy định tại khoản 3 Điều 17 Luật KD BĐS năm 2015, cụ thể: *“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 số 76/2015/NĐ-CP quy định hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật KD BĐS 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 quy định như vậy, có thể hiểu việc ký kết hợp đồng chỉ có thể được thực hiện 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. Tuy nhiên, trên thực tế, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong dự án KD nói chung và dự án KD nhà ở thương mại nói riêng là một hoạt động phức tạp cần có sự thương lượng, đàm phán để đi đến thống nhất giữa các bên. Và thông thường để ghi nhận sự thống nhất này, các bên cần có một thỏa thuận ký kết thường là một hợp đồng hoặc biên bản ghi nhớ... Tuy nhiên, nếu chiếu theo các quy định pháp luật thì văn bản công nhận sự thỏa thuận của các bên này sẽ không có giá trị nếu chưa có

quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước và thỏa thuận này trở nên vô nghĩa. Như vậy, vô hình chung các quy định trong Nghị định đã vô hiệu hóa và mâu thuẫn với chính các quy định trong Luật KD BĐS, làm ảnh hưởng tới quyền tự do thỏa thuận, thương lượng của các bên.

2.2. Thực tiễn thực thi pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1. Tổng quan tình hình chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thời gian qua

Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những thị trường BĐS sôi động nhất cả nước, góp phần quan trọng thực hiện hiệu quả chính sách về nhà ở. Tuy nhiên, thị trường BĐS thành phố Hồ Chí Minh trong hơn 05 tháng đầu năm 2018 đã có biểu hiện sụt giảm so với cùng kỳ năm 2017, như sau:

- Tổng số dự án đủ điều kiện huy động vốn đưa ra thị trường là 29 dự án giảm 9,4% so với 32 dự án đã đưa ra thị trường cùng kỳ năm 2017;

- Tổng số căn nhà đưa ra thị trường là 9.174 căn (*gồm có 8.690 căn hộ chung cư và 484 căn nhà thấp tầng*), giảm 44,5% so với 16.506 căn cùng kỳ năm 2017, trong đó:

- + Phân khúc căn hộ cao cấp có 3.828 căn, giảm 25,9% so với 5.164 căn cùng kỳ năm 2017. Tuy nhiên, tỷ lệ căn hộ cao cấp lại chiếm đến 41,8% thị trường, tăng nhiều so với cùng kỳ năm 2017 (*chiếm 31,3%*);

- + Phân khúc căn hộ trung cấp có 3.465 căn, giảm 32,6% so với 5.136 căn cùng kỳ năm 2017. Tỷ lệ căn hộ trung cấp chiếm 37,7% thị trường, cao hơn so với cùng kỳ năm 2017 (*chiếm 31,1%*);

- + Phân khúc căn hộ bình dân có 1.881 căn, giảm mạnh đến 69,7% so với 6.206 căn cùng kỳ năm 2017. Tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ chiếm 20,5%, giảm gần một nửa so với cùng kỳ năm 2017 (*chiếm 37,6%*);

- Đã có 15 trường hợp mua bán chuyển nhượng dự án (*M&A*) trong hơn 05 tháng đầu năm 2018. Có thể thấy, bên cạnh những dự án, không chỉ bán căn hộ mà bán cả cả dự án mặc dù chưa khởi công chịu lỗ một núi tiền cũng không ai mua thì

cũng có những dự án mà vô khối nhà đầu tư nhỏ đang chung nhau hàng chục tỷ đồng mua, theo kiểu góp vốn đầu tư, cả tầng hay vài chục căn hộ những dự án chưa khởi công. Trong quá khứ, thị trường BĐS thành phố Hồ Chí Minh đã chứng kiến những trường hợp rao bán dự án với giá siêu rẻ như một dự án chung cư tại quận Bình Tân có diện tích đất tới 6.000 m², đã thanh toán xong nghĩa vụ về đất, đã có giấy phép xây dựng, đã ép cọc móng, thử tải xong. Chung cư nằm tại khu Mã Lò thuận tiện giao thông. Chủ đầu tư đã đầu tư tổng cộng trên 130 tỷ đồng từ 4 năm nay. Đầu tháng 10-2014 rao giá bán cả dự án với giá 70 tỷ đồng, giữa tháng 10 hạ giá còn 60 tỷ đồng, cuối tháng 10 hạ giá tiếp chỉ còn 50 tỷ đồng.... Như vậy, thị trường chuyển nhượng dự án xây dựng nhà ở thương mại đã trải qua một sự phân hóa, thông qua giá chuyển nhượng đã thể hiện rõ nét bức tranh minh họa năng lực của chủ đầu tư, đồng thời cũng đưa ra bài toán quản lý cho các nhà quản lý khi cấp phép dự án

- Trong năm 2017, đã có 11 DN BĐS lên sàn chứng khoán. Trong hơn 5 tháng đầu năm 2018, đã có 04 DN lên sàn là Vinhomes thuộc Tập đoàn Vingroup, Net Land, Văn Phú Invest, Đạt Phương. Dự kiến từ nay đến cuối năm sẽ có thêm nhiều DN BĐS lên sàn chứng khoán như Hưng Thịnh Construction, Cenland, MBland, Hải Phát... Đây là hướng đi phù hợp và hiệu quả nhằm khẳng định uy tín thương hiệu, tính minh bạch và giải trình, tạo điều kiện huy động các nguồn vốn trong và ngoài nước, giảm dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

Thời gian qua, tình trạng biến động giá BĐS (BDS), nhất là đất nền đang thu hút sự quan tâm của dư luận. Mối lo ngại về những hệ lụy của hiện tượng này dần trở nên rõ nét. Thế nhưng, đằng sau sự sôi động chóng mặt vẫn có những phương thức để lựa chọn đầu tư trở nên an toàn nhất có thể. So với cách đây khoảng hơn nửa năm, giá đất tại nhiều địa phương đã có những biến động đáng kể. Một mặt bằng giá mới đã được hình thành và giá BĐS thay đổi chóng mặt là những câu chuyện được giới đầu tư địa ốc liên tục cập nhập trong những tháng gần đây. Ghi nhận tại TP Hồ Chí Minh, tình trạng sốt đất nền lại bùng phát trở lại với mức giá ngày càng có dấu hiệu tăng. Đỉnh điểm từ cuối tháng 3 vừa qua, khi TP Hồ Chí

Minh xảy ra hai vụ cháy chung cư gây thiệt hại về người và của, dòng tiền đổ vào đất nền và phân khúc này bắt đầu nóng lên.

Diễn biến giao dịch sôi động có thể minh chứng từ số liệu của Văn phòng đăng ký đất đai các quận, huyện của TP Hồ Chí Minh gửi báo cáo cho lãnh đạo TP.

Đơn cử, trong 3 tháng đầu năm 2018, Quận 2 có 2.704 hồ sơ nhà đất được chuyển nhượng, mua bán; Quận 9 có gần 7.000 hồ sơ nhà đất được chuyển nhượng. Tương tự, Quận 12 có 5.358 hồ sơ; huyện Hóc Môn có 3.357 hồ sơ; huyện Bình Chánh có 6.174 hồ sơ; đặc biệt huyện Củ Chi hồ sơ cập nhật biến động chiếm số lượng lớn nhất với 13.866 hồ sơ.... Con số ảo giá đất nền phân lô, tách thửa hợp pháp, kể cả phân lô đất nông nghiệp trái phép xảy ra tại một số quận ven và huyện ngoại thành đã quay trở lại từ cuối năm 2017 lên đến đỉnh điểm vào tháng 5/2018 với tâm điểm là tại quận 9, nhưng hiện nay đã được kiểm soát và hạ nhiệt. Con số này chỉ xảy ra cục bộ ở phân khúc đất nền phân lô, còn phân khúc căn hộ chung cư là phân khúc chủ đạo của thị trường BĐS vẫn diễn ra bình thường, không có hiện tượng sốt giá.

Ông Sử Ngọc Khương - Giám đốc Đầu tư Savills Việt Nam nhận định, mức tăng giá trong thời gian vừa qua có rất nhiều lý do khách quan lẫn chủ quan. Trong đó, có sự đẩy giá của các thành phần môi giới. Một điểm đáng lưu ý nữa là do giới đầu cơ, môi giới tác động quá sâu vào thị trường làm thay đổi tâm lý của người mua, đầu tư nhà đất. Việc lựa chọn những đơn vị môi giới uy tín luôn là một bài toán không hề dễ dàng. Nhóm đáng lo ngại nhất hiện nay là nhà đầu tư đất nền đang sử dụng đòn bẩy tài chính quá đà (phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng với tỉ lệ % lớn). Chỉ cần có sự thay đổi chính sách thị trường nhà đất thì những nhà đầu tư, nhất là nhỏ lẻ đang sử dụng đòn bẩy tài chính có thể bị tác động mạnh và trực tiếp. Theo dữ liệu thị trường thứ cấp của Savills, tính đến thời điểm quý 1/2018, tại các quận có quy hoạch tốt trên địa bàn TP Hồ Chí Minh, giá bán đất nền tăng 5 - 15% theo quý và 15 - 25% theo năm. Mức tăng này được nhận định nằm trong ngưỡng an toàn, song song với sự phát triển của thị trường nói chung. Tuy nhiên, Savills

cho rằng, vẫn cần thiết có động thái cắt cơn sốt giá tăng khủng tại một số khu vực sốt ảo do chưa rõ ràng về thông tin quy hoạch.

- Tình hình tranh chấp xảy ra tại khoảng 100 chung cư trong tổng số gần 1.000 chung cư tại thành phố. Có 34 vụ tranh chấp đang được Sở Xây dựng kiểm tra, xử lý, trong đó, có những vụ tranh chấp gay gắt, kéo dài như tại Chung cư Khang Gia (*quận Tân Phú*), Chung cư 584 (*quận Tân Phú*), Chung cư Bảy Hiền (*quận Tân Bình*)... Nội dung tranh chấp chủ yếu xoay quanh các vấn đề như: Thành lập Ban Quản trị chung cư; Bàn giao và quản lý, sử dụng Quỹ bảo trì chung cư; Chất lượng xây dựng chung cư; Tranh chấp phân sở hữu chung - sở hữu riêng, chỗ để xe; Chậm bàn giao căn hộ; Chậm làm "sổ đỏ" cho người mua căn hộ...

- Sở Tài nguyên Môi trường đã giải quyết 311.925 trường hợp đăng ký, cấp "sổ đỏ", đăng ký biến động. Trong đó, có 32.704 trường hợp cấp mới "sổ đỏ" tăng 6,1% so với cùng kỳ năm 2017. Qua số liệu giao dịch đăng ký biến động đất đai cho thấy khối lượng giao dịch tăng mạnh tại huyện Cần Giờ (tăng 83,1%), huyện Củ Chi (tăng 52,2%), quận 9 (tăng 29,5%) là những điểm nóng về cơn sốt ảo giá đất nền vừa qua;

- Trong hơn 5 tháng qua, cả nước đã có 52.322 DN đăng ký thành lập mới với số vốn 516.900 tỷ đồng, tăng 3,5% về số lượng DN và tăng 6,4% về vốn. Trong đó, có 2.600 DN BĐS, chiếm 5% tổng số DN và tăng 41,1% so với cùng kỳ năm 2017. Sở Kế hoạch thành phố Hồ Chí Minh thống kê đã có gần 16.500 DN đăng ký thành lập mới, với tổng vốn đăng ký gần 186.000 tỷ đồng, tăng 6,5% về số lượng DN và giảm hơn 4% về vốn so với cùng kỳ năm 2017. Trong đó, có 3.385 DN có đăng ký KD BĐS, chiếm 20,5%. Trong 5 tháng đầu năm 2018, tổng nguồn vốn đầu tư nước ngoài (*FDI*) vào thành phố Hồ Chí Minh là 3,2 tỷ USD, tăng 5,21% so với cùng kỳ năm 2017, đứng đầu vẫn là Hàn quốc, thứ 2 là Trung quốc, thứ 3 là Singapore. Trong đó, có 354 dự án đầu tư mới với tổng số vốn đăng ký 402,99 triệu USD (*giảm so với cùng kỳ năm 2017*). Lĩnh vực BĐS xếp thứ 3 trong thu hút dòng vốn FDI.

Hoạt động phân lô bán nền tại thành phố Hồ Chí Minh diễn ra rất nhộn nhịp

và chưa có sự kiểm soát phù hợp. Những tháng cuối năm 2017, khu vực quận Tân Phú, quận Bình Tân (TP.HCM) lại nở rộ việc phân lô bán nền. Nhiều “dự án” mới mở bán 2-3 tuần đã được chủ đầu tư thông báo cháy hàng. Tại TP.HCM, dù nội thành hay ngoại thành, đất nền luôn có một sức hút lớn và được nhiều khách hàng lựa chọn bởi giá trị sinh lời cao, đặc biệt là khu vực nội thành, nguồn cung luôn trong tình trạng khan hiếm. Gọi là dự án, nhưng các “dự án” này thật ra là các khu đất rộng 3.000 - 10.000 m² của người dân ủy quyền cho các đơn vị môi giới phân lô rồi bán ra thị trường. Các “dự án” phân lô bán đất nền bắt đầu “nở rộ” trở lại trong thời gian gần đây khi các tờ rơi quảng với những hình ảnh sinh động, các lời mời chào ấn tượng, nhưng trên thực tế, những dự án dạng này tồn tại khá nhiều điều “đáng ngại”. Các quận Tân Phú, Bình Tân dù ở nội thành nhưng quỹ đất còn tương đối nhiều, giá thành mềm hơn so với những quận khác nên được nhiều chủ đầu tư nhắm đến. Riêng trong năm 2017, giá đất ở đây đã tăng đến 50% so với năm 2016, nhiều nơi giá đất từ 35 - 50 triệu đồng/m² lên đến 60 - 80 triệu đồng/m², thậm chí có nơi lên đến 100 triệu đồng/m². Dọc theo đường Tân Kỳ-Tân Quý, Kênh 19/5, đường Bình Long, có rất nhiều tờ rơi được treo trên những cột điện, cây xanh ven đường để quảng cáo về những “dự án” phân lô bán đất nền mới với nhiều nội dung ưu đãi hấp dẫn cho người mua. Theo tìm hiểu, chỉ trong vòng 2 tháng, xung quanh khu vực AEON Tân Phú, Bình Tân có hàng chục “dự án” phân lô với gần 800 nền được triển khai. Giá bán những “dự án” này khá cao, từ 3,5 - 6,5 tỷ đồng/nền, nhưng theo lời chủ đầu tư, vẫn hút khách. Cụ thể, trên đường Tân Kỳ-Tân Quý rao bán với giá 68 - 80 triệu đồng/m², Kênh 19/5 có giá 54 - 70 triệu đồng/m², đường số 7 giá 40 - 50 triệu đồng/m², đường Tây Lân giá từ 16,5 - 20 triệu đồng/m². Thậm chí, một “dự án” nằm sâu trong hẻm đường Tây Lân, hẻm vào rộng khoảng 6 m, đường đi ngoằn ngoèo nằm giữa đồng cỏ xanh mướt, hạ tầng dự án là con đường rộng khoảng 6 m được trải lớp đá 1 - 2 dày 10 cm, không có dấu hiệu thi công tiếp... cũng được chào bán.

Nhìn chung, trong tương lai thị trường BĐS tại thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục phát triển nhanh, kéo theo các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nói chung

và chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án xây dựng nhà ở sẽ ngày càng tăng dần về số lượng. Thành phố sẽ dần phải đổi mới với áp lực quản lý, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, giao thông đối với các dự án xây dựng nhà ở, đặc biệt tại các khu vực nội đô. Thành phố đã xác định việc phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và thống nhất với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Việc chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án xây dựng nhà ở cần có sự chuyển đổi từ mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại là chủ yếu để sử dụng đất hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, chỗ đậu xe. Theo đó, Thành phố sẽ triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo phát triển đồng bộ và thống nhất tại từng khu vực dự kiến phát triển nhà ở; từng bước chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng. Bên cạnh đó, thành phố sẽ quản lý chặt việc sang nhượng đất đai, nhà ở, công khai hệ thống thông tin BĐS nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở khi thực hiện chuyển nhượng chủ đầu tư để người có nhu cầu nắm bắt thông tin.

2.2.2. Đánh giá về thực trạng thực thi pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thời gian qua

2.2.2.1. Những kết quả đạt được và nguyên nhân

Nhìn tổng thể, việc thực thi pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đã đạt được một số thành công nhất định, cụ thể:

- Thứ nhất, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhanh chóng triển khai và kịp thời kiến nghị bổ sung các văn bản pháp lý để điều chỉnh thị trường BĐS, trong đó có loại hình giao dịch này. Các văn bản hướng dẫn Luật đất đai năm 2013, Luật KD BĐS năm 2014, Luật nhà ở năm 2014, Luật đầu tư năm 2014, Luật DN 2014... đã được triển khai thực hiện nhanh chóng trên địa bàn. Với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai, đại diện cho lợi ích của người dân, các cơ quan quản lý của thành phố đã thực hiện các quyền năng định đoạt đối với đất đai, điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính, trao quyền chuyển nhượng QSDĐ cho các tổ chức có nhu cầu chính đáng sử dụng đất. Trong đó, ngày 27/10/2016, Thành

Ủy Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Chương trình hành động số 16-CTr/TU của thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X về Chương trình nâng cao chất lượng tăng trưởng, năng lực cạnh tranh của kinh tế thành phố đáp ứng yêu cầu hội nhập giai đoạn 2016-2020, trong đó xác định những nội dung nhằm đẩy mạnh, tạo thuận lợi cho DN thực hiện chuyển nhượng QSDĐ như: rút ngắn thời gian giải quyết các thủ tục liên quan đến đăng ký quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất từ 57 ngày xuống 14 ngày đối với tổ chức và DN; đối với Chỉ số tiếp cận đất đai: công bố công khai quy hoạch sử dụng đất hàng năm và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2020 ở cấp thành phố và quận, huyện. Nâng cao trách nhiệm của người đứng đầu cấp quận, huyện trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư, rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nguồn gốc đất. Công khai hóa quỹ đất chưa sử dụng, đất chưa cho thuê, cho thuê lại tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, quỹ đất được Nhà nước giao, cho thuê nhưng chậm đưa vào sử dụng. Tạo điều kiện thuận lợi cho các DN, nhất là DN nhỏ và vừa tiếp cận đất đai. Nhờ sự quan tâm đồng hành của lãnh đạo UBND các cấp ở Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường BĐS có nhiều cơ hội hơn để phát triển theo hướng minh bạch, bền vững.

Thứ hai, thành phố Hồ Chí Minh đã thu hút được một lượng vốn lớn sẵn sàng đổ vào thị trường địa ốc, đặc biệt là từ nguồn vốn từ đầu tư nước ngoài. Với việc Việt Nam mở cửa hội nhập sâu rộng hơn, kéo theo làn sóng đầu tư nước ngoài vào Việt Nam tăng dần. Nguồn vốn đầu tư này tập trung chủ yếu vào các dự án xây dựng nhà ở thương mại từ khu Nam Sài Gòn đến khu lân cận Khu đô thị mới Thủ Thiêm, lan rộng sang Nhơn Trạch, Long Thành (Đồng Nai), Bến Cát, Thủ Dầu Một... Đây là một lợi thế giúp hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án nhà ở thương mại tại Hồ Chí Minh diễn ra một cách sôi động và có góp phần tăng giá trị đất.

Thứ ba, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện các chức năng quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS trong thẩm quyền phân cấp do Trung ương quy định, đã hình thành các bộ máy, tổ chức điều tiết và hỗ trợ thị trường BĐS vận hành phát

triển. Thành phố Hồ Chí Minh là nơi đi đầu trong thí điểm xây dựng nhiều công cụ, chính sách để hỗ trợ, điều tiết thị trường BĐS như việc thành lập Hiệp hội BĐS, các ưu đãi về tài chính trong các dự án nhà ở... Việc xây dựng, vận hành các công cụ điều tiết thị trường BĐS như quy hoạch chi tiết 1/2000, khung giá đất hàng năm... đã dần đi phù hợp với thực tế giao dịch.

Thứ tư, Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương tiên phong trong nghiên cứu và xây dựng hệ thống thông tin cập nhật, minh bạch cho thị trường BĐS. Với việc kết hợp các sàn giao dịch, các DN BĐS, hiệp hội BĐS,, thành phố đã xây dựng chỉ số giá BĐS ở nhiều khu vực làm cơ sở minh bạch thị trường chuyển nhượng. Song song với đó, với số lượng hơn 9000 DN KD BĐS đang hoạt động, đây là kênh phản hồi tích cực lại các chính sách của cơ quan nhà nước giúp góp phần hoàn thiện thể chế quản lý thị trường BĐS trên địa bàn thành phố.

Thứ năm, trong công tác kiểm tra, giám sát, xử lý, giải quyết tranh chấp chuyển nhượng QSDĐ, thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có nhiều cố gắng, đề xuất nhiều sáng kiến để giải quyết nhanh gọn các khúc mắc cho DN; hỗ trợ các DN trong đàm phán, giải quyết tranh chấp tranh chấp; đẩy mạnh hoạt động hỗ trợ pháp lý cho DN nhỏ và vừa; thực hiện nhiều các hoạt động phổ biến, tư vấn pháp luật cho cộng đồng DN.

2.2.2.2. Những hạn chế, vướng mắc, những sai phạm phát sinh và nguyên nhân

Thứ nhất, để đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng dự án, DN phải nỗ lực ngay từ khi được UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư như: tiến hành hoàn tất đền bù, quy hoạch, thiết kế, tiến hành các thủ tục xây dựng. Khó khăn nhất là khâu hoàn tất đền bù, có dự án kéo dài hàng chục năm không thể hoàn tất đền bù, trong khi giá đất ngày càng tăng... Điều này đã tạo thành gánh nặng cho các DN là chủ dự án muốn chuyển nhượng bởi lẽ DN phải có nguồn vốn tự có đủ lớn (tối thiểu từ 15% đến 20% tổng vốn đầu tư dự án) để hoàn tất đền bù và nộp tiền sử dụng đất.

Thứ hai, các sắc thuế BĐS trong đó có thuế liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ chưa phát huy được vai trò điều tiết đối với thị trường BĐS. Chính sách thuế

hiện nay chưa ngăn chặn được tình trạng đầu cơ nền nhà, mua đất bỏ hoang tại các đô thị, “ngâm” chờ đến con “sốt đất” để bán hoặc nảy sinh tình trạng DN KD BĐS là chủ dự án xây dựng nhà ở thương mại nhưng không tiến hành xây dựng mà chờ “sốt đất” để bán hưởng chênh lệch hay hiện tượng công ty KD nhà tiến hành đền bù đất nông nghiệp với giá rất rẻ, sau khi xây dựng cơ sở hạ tầng họ tiến hành xây thô nhà, xây móng hoặc bán QSDĐ theo phân lô bán nền để thu được một lượng lợi nhuận rất lớn. Hay hiện tượng nhiều nhà đầu cơ sở hữu nhiều nhà với quy mô và giá trị khác nhau nhưng cũng chưa phải chịu một sắc thuế BĐS nào.

Thứ ba, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng được các văn bản điều chỉnh trực tiếp hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án nhà ở thương mại, mà mới chỉ dừng lại ở một số văn bản quản lý các yếu tố cấu thành có liên quan như thuế, phí, công trình, xây dựng... Các văn bản này tồn tại rất nhiều, khiến hệ thống pháp luật đất đai trở nên phức tạp, chồng chéo nhưng lại chưa đủ sức chi phối thống nhất thị trường BĐS khiến nó phát triển kém hiệu quả. Điều này cũng thể hiện sự quản lý chia cắt, thiếu đồng bộ, kém hiệu quả, chưa hình thành được các văn bản điều chỉnh trực diện quan hệ này. Đây là hạn chế lớn về hành lang pháp lý cho thị trường này vận hành, phát triển ổn định.

Thứ tư, đôi lúc, các cơ quan quản lý của Thành phố Hồ Chí Minh can thiệp quá sâu vào các giao dịch QSDĐ của các chủ thể quản lý dự án. Điều này được thể hiện bằng tầng tầng, lớp lớp các thủ tục phức tạp, kéo theo đó là các chi phí thực hiện (đôi khi là phí “bôi trơn”) rất cao. Điều này dẫn tới việc nhiều DN đã sử dụng nhiều “thủ đoạn” nhằm thực hiện chuyển nhượng phi chính quy. Một minh chứng tiêu biểu là việc dù thực hiện quản lý chặt chẽ mục đích sử dụng đất nhưng vẫn còn nhiều dự án được mua bán, chuyển đổi mục đích nhằm hưởng chênh lệch lớn phát sinh từ quá trình thay đổi dự án, đô thị hóa, đầu tư hạ tầng công cộng.

Thứ năm, Thành phố Hồ Chí Minh chưa có cơ chế kiểm soát được hoạt động phân lô bán nền một cách hiệu quả. Quyết định 60/2017/QĐ-UBND thay thế Quyết định 33 quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa tại TP.HCM được kỳ vọng sẽ giải quyết tình trạng phân lô bán nền tràn lan. Tuy nhiên vẫn có “lỗ hổng” để các

đầu nậu thu mua đất trực lợi. Giai đoạn nửa cuối năm 2017, phân khúc đất nền vùng ven TP.HCM bỗng lên “con sốt”, giá đất tăng bình quân 30%. Có những khu vực giá đất tăng đến 70% so với đầu năm. Khu vực “nóng” nhất tập trung ở quận 9, Thủ Đức, huyện Bình Chánh, Cần Giờ... Tại các địa phương này, giá đất nền tăng trung bình 20 triệu đồng/m². Riêng một số nơi ở huyện Cần Giờ, giá đất bất ngờ tăng cao, tùy vị trí mức tăng dao động từ 10 – 12 triệu đồng/m². Tuy nhiên, “con sốt” nói trên được hạ nhiệt kịp thời nhờ sự vào cuộc của các sở ban ngành Thành phố. Đầu năm 2018, thị trường đất nền vùng ven có dấu hiệu “sốt” trở lại, nhất là sau khi Quyết định 60/2017/QĐ-UBND (Quyết định 60) quy định về diện tích đất tối thiểu tách thửa có hiệu lực từ ngày 1/1. Được kỳ vọng sẽ giải quyết tình trạng phân lô bán nền tràn lan, vốn là vấn đề nhức nhối từ trước đến nay ở khu vực vùng ven TP.HCM, thế nhưng Quyết định 60 được cho là vẫn còn “lỗ hổng” vì bỏ quy định khu đất có diện tích trên 2.000m² phải lập dự án có quy hoạch chi tiết 1/500. Theo ghi nhận, tình trạng phân lô tách thửa ở khu vực vùng ven TP.HCM đang diễn ra rầm rộ, nhất là địa bàn quận 9. Trên các tuyến đường như Lò Lu (phường Trường Thạnh), Bung Ông Toàn, Nguyễn Duy Trinh (phường Phú Hữu)... nhan nhản bảng bán đất, giá 500 – 700 triệu đồng/lô. Nhiều “cò” đất cũng kéo về đây đua nhau chào mời khách. Hầu hết các lô đất mặt tiền những tuyến đường trên đều có chủ. Nếu muốn mua thì phải chấp nhận đi vào các nhánh đường nhỏ, hẻm sâu. Tuy vậy, đa số lô đất được “cò” đất rao bán là những khu đất cỏ dại mọc um tùm, nếu có đâu nói hạ tầng cũng rất sơ sài. Hạ tầng chỉ là đường rải đá dăm, bụi bay mịt mù. Quy định trên của UBND thành phố Hồ Chí Minh đã khiến các chủ dự án có đất diện tích lớn vô tư tách thửa, miễn đảm bảo diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành tối thiểu 50m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất còn lại không nhỏ hơn 4 mét. Nhiều trường hợp chủ đất xin đầu nói hạ tầng cho có rồi phân lô bán nền, các lô đất sau khi tách thửa sẽ được cấp sổ đỏ phù hợp theo quy định. Việc nói lỏng các quy định cho phép phân lô bán nền đã khiến nhiều chủ đầu tư dự án lợi dụng để trực lợi.

Sự thiếu hiệu quả trong hoạt động quản lý phân lô bán nền còn thể hiện qua hiện tượng nhiều “dự án” phân lô bán nền dù mới được triển khai, chưa phân lô

tách thửa, hạ tầng chưa được hoàn thiện, như cống thoát nước chưa lắp xong, mặt đường chưa đổ đá, vỉa hè, cột điện, nước máy chưa có..., nhưng vẫn được chủ đầu tư thông báo sắp hết hàng và thông báo chuẩn bị bán lần 2. Không chỉ thiếu hạ tầng, hợp đồng mua bán tại các dự án này cũng có nhiều điểm mập mờ. Theo đó, hợp đồng mua bán sẽ được thực hiện giữa chủ đất và người mua, nhưng khi thanh toán thì người mua sẽ thanh toán cho công ty môi giới và số tiền ghi trong hợp đồng thấp hơn giá bán thực tế khách hàng phải trả. Bên cạnh đó, người mua đất phân lô bán nền có thể phải đợi 6 tháng mới có sổ riêng và có thể kéo dài thêm 3 tháng. Có những dự án, khách hàng mua đất phải trông chờ sự may rủi, vì chủ đất có thể “cầm” cả “dự án” thế chấp vay ngân hàng hoặc bán cho một công ty khác. Cái này người mua khó có thể biết, vì chỉ làm việc với công ty phân phối, chứ không làm việc trực tiếp với chủ đầu tư. Không chỉ vậy, ở nhiều “dự án”, tổng diện tích phân lô tách thửa bán cho khách hàng còn vượt quá mật độ xây dựng do UBND ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Hay nhiều chủ đất còn nợ hàng chục tỷ đồng có ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ của lô đất được phân lô.

Tiểu kết Chương 2

Với sự ra đời của nhiều văn bản pháp luật mới điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại như Luật đất đai, Luật KD BĐS, Luật nhà ở..., cùng với đó là hàng loạt các văn bản hướng dẫn thi hành, nhìn chung, các quy định về hoạt động chuyển nhượng QSDĐ này đã khá toàn diện và đầy đủ, phần nào đáp ứng được nhu cầu thực tiễn, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường chuyển nhượng này. Tuy nhiên, vẫn còn những tồn tại hạn chế đặc biệt trong hoạt động phân lô bán nền (chuyển nhượng một phần dự án) khi hoạt động này được thực hiện mà chưa được kiểm soát chặt chẽ, tạo kẽ hở để chủ đầu tư có thể thực hiện sang nhượng khi chưa đủ điều kiện; thiếu các quy định hỗ trợ DN trong việc tham gia vào giao dịch dự án nhà ở thương mại; các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong dự án còn chung chung thiếu các quy định hướng dẫn cụ thể... Những tồn tại hạn chế này đã và đang làm ảnh hưởng tới hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại. Từ thực tế triển khai tại

thành phố Hồ Chí Minh, có thể thấy, giao dịch về QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại đã và đang phát triển với nhiều bước thăng trầm, đồng thời là sự đa dạng về cách thức và hình thức triển khai. Do đó, cần sớm khẩn trương hoàn thiện về thể chế và cơ chế thực hiện nhằm bảo đảm sự phát triển ổn định và bền vững của thị trường này.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ TRONG CÁC DỰ ÁN KD NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

3.1.1 Hoàn thiện pháp luật phải căn cứ vào chủ trương, chính sách của Đảng

Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam là Nhà nước của dân, do dân, vì dân, phục vụ lợi ích của nhân dân. Chính vì vậy, pháp luật trong Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam phải thể hiện được ý chí của nhân dân mà người đại diện là tổ chức chính trị nhân dân thừa nhận và sự thừa nhận đó đã thành nguyên tắc hiến định trong hệ thống pháp luật nước ta – Đảng Cộng sản Việt Nam. Do đó việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phải dựa trên quan điểm, đường lối chủ trương của Đảng về thị trường BĐS, về hoạt động KD BĐS. Các quan điểm đường lối, chủ trương của Đảng được ghi nhận trong các văn kiện đại hội Đảng, các nghị quyết, báo cáo về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Ban Chấp hành Trung ương Đảng.

Các nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc luôn tập trung đến vấn đề hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường trong đó có các vấn đề về chính sách đất đai, BĐS. Tại văn kiện Đại hội XI của Đảng về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 – 2020 đã khẳng định “*Hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, chính sách về đất đai đảm bảo hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất, của người giao lại QSDĐ và của nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai cho sự phát triển; khắc phục tình trạng lãng phí và tham nhũng đất đai*”. “*Phát triển lành mạnh, bền vững thị trường BĐS. ngăn chặn tình trạng trong đầu cơ; hoàn thiện cơ chế vận hành sàn giao dịch BĐS*”. Trong báo cáo đánh giá kết quả nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2011 – 2015 và phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 – 2020 tiếp tục khẳng định “*Hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách và có giải pháp phù hợp tạo điều kiện thuận lợi phát triển bền*

vững thị trường BĐS, bảo đảm vận hành thông suốt, hiệu quả. Phát triển mạnh thị trường QSDĐ, bao gồm cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp” và trong Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng, các đại biểu đã biểu quyết thông qua Nghị quyết Đại hội tán thành những nội dung cơ bản về đánh giá tình hình 5 năm thực hiện Nghị quyết Đại hội (2011 – 2015) và phương hướng nhiệm vụ 5 năm 2016 – 2020 nêu trong Báo cáo kinh tế - xã hội của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI trình Đại hội.

Như vậy, hoàn thiện pháp luật chuyên nhượng dự án nhà ở nói riêng và KD BĐS nói chung phải đảm bảo cụ thể hóa quan điểm đường lối của Đảng, có như vậy các quy định của luật mới có thể thực sự đi vào đời sống, được nhân dân nghiêm chỉnh chấp hành.

3.1.2 Hoàn thiện pháp luật phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống các văn bản pháp luật

Thực tế, hệ thống pháp luật nước ta có số lượng văn bản rất khổng lồ và đa dạng về thể loại văn bản và do nhiều chủ thể, có quan có thẩm quyền ban hành. Đặc biệt trong lĩnh vực đất đai và cụ thể hơn là trong lĩnh vực chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại, các văn bản điều chỉnh quan hệ này liên quan đến nhiều lĩnh vực như đầu tư, KD BĐS, nhà ở, quy hoạch và có thể là pháp luật về tài chính, ngân hàng trong việc huy động vốn... Với mỗi lĩnh vực lại có một hệ thống các văn bản luật và văn bản dưới luật (Nghị định, Thông tư...) để hướng dẫn thi hành và tại địa phương, khung pháp ý được thể hiện dưới các loại giấy phép, văn bản hướng dẫn, quyết định căn cứ theo Luật, Nghị định, và Thông tư hướng dẫn. Do đó, xây dựng và hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phải đặt trong mối quan hệ với các ngành luật khác có liên quan và với toàn bộ hệ thống pháp luật để tạo ra sự thống nhất, đồng bộ tránh chồng chéo, mâu thuẫn gây khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật. Trong đó, cần xác định đối với văn bản pháp luật chuyên ngành thì phải được quy định chi tiết, cụ thể chính xác, nếu có liên quan đến các văn bản pháp luật khác thì phải đảm bảo các quy định đó không được trùng lặp, mâu thuẫn với nhau. Các văn bản luật, các văn bản dưới

luật khác nhau luôn có mối quan hệ tương tác lẫn nhau để tạo thành một chỉnh thể với những nguyên tắc chỉ đạo xuyên suốt mang tính chuyên ngành hoặc liên ngành.

3.1.3 Hoàn thiện pháp luật phải gắn liền với việc thi hành pháp luật

Xây dựng pháp luật phải gắn liền với quản lý, thi hành pháp luật. Nếu không sẽ dẫn tới hậu quả pháp luật xa rời thực tiễn, không những không phản ánh đầy đủ thực tại, mà còn khó có khả năng dự báo, đi trước sự phát triển của quan hệ xã hội.

Chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại là quan hệ tài sản, chịu sự chi phối của thị trường mà đặc trưng là quy luật cung cầu. Thị trường BĐS là thị trường tiềm ẩn nhiều rủi ro, không có tính ổn định. Do đó, các quy định pháp luật phải hiệu quả, cụ thể, chuẩn xác để đảm bảo an toàn pháp lý cho các chủ thể chuyển nhượng. Các nhà làm luật khi xây dựng và hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nếu chỉ dựa trên mặt lí luận mà không gắn liền với thực tiễn sẽ dẫn đến tình trạng suy diễn, áp đặt tùy tiện không ngăn chặn được tình trạng chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại bừa bãi, sai mục đích KD, chuyển nhượng ngầm để mua bán, đầu cơ đất đai trái phép nhằm kiếm lợi, Nhà nước không thể quản lý, kiểm soát được.

Do đó pháp luật chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phải căn cứ vào các điều kiện thực tế, xu hướng phát triển kinh tế - xã hội để có những biện pháp hạn chế bất cập, phòng ngừa rủi ro khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, ứng phó được những quan hệ đa dạng có thể phát sinh trong quá trình phát triển kinh tế qua đó bảo vệ quyền và lợi ích cho người dân và các nhà đầu tư trong KD BĐS.

3.1.4 Hoàn thiện pháp luật phải bảo đảm sự đáp ứng các yêu cầu của hội nhập và toàn cầu hóa

Việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về thị trường BĐS nói chung và thị trường chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại cần phù hợp và đáp ứng các nhu cầu mới trong xu thế hội nhập kinh tế quốc tế, thông qua đó góp phần đem lại lợi thế cho việc phát triển kinh tế cho đất nước trong thời kỳ toàn cầu hóa. Xu thế toàn cầu hóa và hội nhập là một đặc trưng cho sự phát triển kinh tế của

thế kỷ 20. Cho nên nước ta một mặt chủ động hội nhập, mặt khác cũng chịu sự tác động mạnh mẽ của xu thế hội nhập và toàn cầu hóa. Việc các tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư, bỏ công sức và tài sản vào Việt Nam để KD đang ngày trở nên phổ biến với nhiều hình thức phong phú và với những mục đích khác nhau ngày càng nhiều và đa dạng. Hệ thống pháp luật đất đai (Luật KD BĐS, Luật Đất đai, Luật nhà ở...) đã có nhiều quy định thông thoáng, mở rộng hơn cho đối tượng nước ngoài được tham gia vào các hoạt động chuyển nhượng QSDĐ nói chung và QSDĐ trong các dự án nhà ở thương mại nói riêng. Tuy nhiên vẫn còn những hạn chế nhất định đối với nhóm đối tượng này. Vì vậy, trong quá trình hoàn thiện pháp luật về KD BĐS nói chung và pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nói riêng phải luôn chú ý để đảm bảo sự bình đẳng, tránh sự phân biệt đối xử giữa nhà đầu tư trong nước với nhà đầu tư nước ngoài. Đồng thời cũng phải có sự tương thích với pháp luật của các nước trên thế giới và theo thông lệ quốc tế để có thể thực hiện đầy đủ và nghiêm chỉnh những cam kết quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Qua đó, tạo môi trường pháp lý thông thoáng cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, thu hút, khuyến khích họ đầu tư tại Việt Nam, yên tâm hợp tác lâu dài góp phần quan trọng trong phát triển kinh tế đất nước, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế.

3.1.5 Hoàn thiện pháp luật phải đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch

Đầu tư thực hiện các dự án nhà ở thương mại ở Việt Nam vẫn còn thiếu minh bạch, thông tin chưa đầy đủ trong tất cả các khâu đầu tư, xây dựng thẩm định dự án đến giao dịch chuyển nhượng dự án. Điều này dẫn đến tình trạng thông tin ảo, không chính thức dẫn đến tình trạng đầu tư theo kiểu đầu cơ nhà đất, kích cầu ảo để nâng giá BĐS làm cho thị trường “nóng, lạnh” thất thường, nhiều “con sói” giá nhà đất xảy ra trong một số năm gần đây. Thông tin đầy đủ, thiếu minh bạch còn dẫn đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch không được bảo đảm... Hoạt động mua bán, chuyển nhượng dự án là một phần của thị trường BĐS, khi tính minh bạch của thị trường được đảm bảo bằng hành lang pháp lý, việc gia tăng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng là tất yếu. Do đó, việc xây dựng và hoàn thiện pháp

luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại phải theo hướng đảm bảo tính công khai, minh bạch trong các giao dịch chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nói riêng và thị trường BĐS nói chung.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

Việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại đòi hỏi phải có sự chỉnh sửa đồng bộ từ hệ thống các văn bản pháp luật có liên quan bao gồm: Luật KD BĐS, Luật nhà ở, Luật đất đai, Luật xây dựng... Trong phạm vi bài viết, tác giả đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật, cụ thể như sau:

Thứ nhất, cụ thể hóa các quy định về giá đất trong hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại. Như đã phân tích ở phần trên, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án tuy là hình thức giao dịch dân sự, tôn trọng sự tự do thỏa thuận của các bên nhưng từ thực tế hoạt động chuyển nhượng dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy việc thiếu các quy định hướng dẫn cụ thể và định giá một cách phù hợp giá trị QSDĐ trong các dự án nhà ở khiến trong nhiều trường hợp đã tạo “lỗ hổng” cho việc giá đất chuyển nhượng trên thị trường xa rời giá trị thực. Hệ quả là tình trạng đầu cơ đất đai diễn ra khá phổ biến, BĐS ngày càng xa tầm với của những DN KD nhỏ và vừa. TS Lê Duy Hiểu – Viện Kinh tế Việt Nam nhận định rằng: Giá đất ở Việt Nam chủ yếu tùy thuộc vào đầu cơ và lũng đoạn chứ không tùy thuộc vào khả năng sinh lợi của đất. Giá đất đầu cơ và lũng đoạn là hệ quả của độc quyền, đầu cơ và lũng đoạn thị trường BĐS trong suốt một thời kỳ dài. Gọi là giá “lũng đoạn” vì yếu tố này quyết định mức giá cao một cách phi thực tế chứ không phải cung – cầu của thị trường.

Thứ hai bổ sung các quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại. Như trên đã phân tích, trong quy định về hiệu lực của hợp đồng do 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. Để phòng tránh các tranh chấp có thể xảy ra, pháp luật nên quy định hướng dẫn cụ thể

về trường hợp thời điểm có hiệu lực, có 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 quyết định 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 ba, sửa đổi quy định về đất chủ đầu tư nhận chuyển nhượng QSDĐ để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định về Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư chỉ được nhận chuyển quyền sử dụng “đất ở” để xây dựng nhà ở thương mại trong khi đó Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế được nhận quyền sử dụng "đất" thông qua nhận chuyển nhượng QSDĐ. Mặc dù khi lập dự án nhà ở thương mại thì phải chuyển đổi mục đích sử dụng, nhưng quy định chỉ được nhận chuyển QSDĐ ở như trong Luật Nhà ở thì sẽ gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc tiếp cận đất đai để thực hiện dự án. Bởi lẽ Luật Đất đai đã quy định chủ đầu tư có quyền nhận chuyển QSDĐ còn việc sử dụng đất để làm gì thì phụ thuộc vào ý chí của chủ đầu tư miễn là chủ đầu tư sử dụng đất đúng mục đích.

Do đó, nên sửa đổi từ “đất ở” thành “đất” tại quy định trên trong Luật Nhà ở để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật, tạo điều kiện cho chủ đầu tư thực hiện dự án nhận chuyển nhượng QSDĐ mà không bắt buộc phải là đất ở trước để thực hiện dự án nhà ở thương mại và trong trường hợp này chủ đầu tư khi muốn tiến hành dự án sẽ phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đảm bảo cho việc tiếp cận đất đai của các chủ đầu tư một cách dễ dàng.

Thứ tư, chỉnh sửa các quy định trong pháp luật để bảo đảm quyền bình đẳng trong đầu tư KD và chuyển nhượng QSDĐ giữa các nhà đầu tư nước ngoài và nhà

đầu tư trong nước. Bình đẳng giữa các thành phần kinh tế là mọi thành phần kinh tế đều được tham gia vào thị trường BĐS, mọi DN không phân biệt thành phần kinh tế đều được tham gia vào thị trường BĐS, mọi DN không phân biệt thành phần kinh tế đều có các quyền bán, mua, thuê, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh bằng giá trị BĐS (giá trị QSDĐ)... mọi chính sách và biện pháp ưu đãi đều được áp dụng thống nhất cho tất cả các DN thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia KD BĐS như: biện pháp ưu đãi trong giao đất, thuê đất, ưu đãi tín dụng, chính sách thuế. Căn cứ trên quan điểm này có thể thấy hiện nay còn tồn tại một số sự phân biệt giữa nhà đầu tư trong nước và nước ngoài khi tham gia các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nói chung, cụ thể như Luật KD BĐS không quy định DN có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được quyền chuyển nhượng QSDĐ dưới dạng phân lô bán nền sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai. Như vậy, chủ thể này không quyền được KD đối với QSDĐ như các quy định trong Luật đất đai cho phép chủ thể có những quyền tương tự DN trong nước.

Thứ năm, hoàn thiện về hệ thống thuế đặc biệt là thuế điều tiết thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Hiện nay, ở Việt Nam chưa có cơ chế quản lý thuế BĐS dựa trên giá trị. Việc định giá bị ảnh hưởng đáng kể do thiếu bằng chứng về giao dịch mua bán cũng như Nhà nước chưa chú trọng sử dụng thuế đất đai làm công cụ để kiểm soát việc đầu cơ. Bên cạnh đó, việc xác định giá của nhà nước trong áp thuế khác xa so với giá thị trường dẫn đến nhiều tranh chấp. Vì vậy trước hết cần đổi mới chính sách thuế về điều tiết thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng dự án, thuế chuyển nhượng mục đích sử dụng đất và lệ phí. Các chính sách thuế và lệ phí phải đảm bảo và thể hiện được vai trò quản lý của Nhà nước. Để khuyến khích việc chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại theo đúng pháp luật, tránh các giao dịch ngầm, khuyến khích phát triển thị trường BĐS chính thức, thì nên chăng phí trước bạ chỉ thu theo một mức cố định thay vì tỷ lệ phần trăm trên giá trị BĐS như hiện nay và cần có mức ưu đãi, giảm thuế thu nhập DN khi chuyển nhượng dự án nhà ở đối với những DN thực sự khó khăn cần chuyển nhượng dự án để thu hồi vốn, hạn chế đầu cơ, trốn lậu thuế cũng như tăng nguồn thu cho Nhà nước.

Thứ sáu, quy định cụ thể hơn về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng dự án:

Hiện nay trong các quy định của Luật thì 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 kí quỹ. Vì vậy, nên có quy định rõ về mức kí 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 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”. 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 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.

Thứ bảy, về điều kiện chuyển nhượng dự án. Pháp luật quy định chủ đầu tư muốn chuyển nhượng dự án thì phải có giấy chứng nhận về QSDĐ đối với toàn bộ hoặc một phần dự án chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp chủ đầu tư dự án chưa có được giấy chứng nhận này do không thể hoàn thành được nghĩa vụ tài chính, thiếu vốn mong muốn chuyển nhượng dự án để thu hồi lại vốn KD... nếu “trói” quy định này thì đương nhiên tất cả các dự án không có giấy sử dụng đất sẽ “tắt” hết. Như vậy thì câu chuyện về chuyển nhượng dự án sẽ gặp rất nhiều vấn đề.

Vì vậy, pháp luật nên quy định theo hướng chủ đầu tư có thể chuyển nhượng dự án khi có giấy tờ hợp lệ đối với phần đất thực hiện dự án. Giấy tờ hợp lệ có thể là quyết định giao đất, quyết định chuyển đổi sử dụng đất hoặc hợp đồng thuê đất... Bởi tất cả các tài liệu này đều thể hiện chủ thể đó đã có đủ tư cách trên mảnh đất đấy. Đây là việc rất cần thiết góp phần thúc đẩy hoạt động chuyển nhượng dự án trên thị trường.

Thứ tám, thống nhất giữa các quy định của Luật KDBĐS với Luật Đầu tư.

Theo Điều 45 Luật Đầu tư năm 2014 và Khoản 2, Khoản 3 Điều 37 Nghị định 118

thì đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư cấp tỉnh (như Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế, khu công nghiệp cấp tỉnh) thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng để điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, theo Điều 50, Điều 51 Luật KD BĐS năm 2014 và Điểm a Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ thì đối với dự án BĐS cụ thể là dự án phát triển nhà ở, Sở Xây dựng là cơ quan được UBND tỉnh giao nhiệm vụ thực hiện việc chuyển nhượng. Đây là một bất cập cần sửa đổi, bổ sung kịp thời, tránh chồng chéo chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan Nhà nước có chức năng quản lý về đầu tư.

Mặt khác, trong quy định về hồ sơ chuyển nhượng dự án BĐS giữa luật KDBĐS với luật đầu tư cũng có sự khác nhau. Luật Đầu tư quy định trong hồ sơ chuyển nhượng dự án đầu tư phải kèm theo hợp đồng chuyển nhượng dự án nhưng KDBĐS không có quy định. Vì vậy, cần thống nhất về hồ sơ chuyển nhượng dự án theo hướng đơn giản hóa giữa hai luật này, đảm bảo tính đồng bộ tránh hiện tượng gây khó khăn, sách nhiễu từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong vấn đề chuyển nhượng dự án nhà ở.

Cuối cùng, tiếp tục rà soát, sửa đổi kịp thời khi phát hiện có sự mâu thuẫn, chồng chéo trong các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, tiếp tục ban hành các nghị định, thông tư hướng dẫn quy định chi tiết về việc chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại đặc biệt là 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.

3.3. Nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại

3.3.1 Xây dựng khung giá đất theo giá thị trường

Thị trường QSDĐ hiện nay được thực hiện theo hai cơ chế, giá do UBND 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 mà chủ đầu tư dự án và người có QSDĐ thỏa thuận và trên thực tế rất khó có sự thống nhất giữa nhà đầu tư và người có QSDĐ, 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 là 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 về sự biến động giá đất của mỗi khu vực. Như vậy, sẽ xây dựng được một bảng giá đất theo giá thị trường, giúp cho việc thỏa thuận về giá QSDĐ giữa nhà đầu tư với người có QSDĐ được tiến hành một cách dễ dàng, thuận tiện.

3.3.2 Hoàn thiện hệ thống thông tin về đất đai

Xây dựng CSDL đất đai theo mô hình tập trung, hiện đại là một trong những giải pháp và là công cụ quản lý hữu hiệu, cũng như phục vụ tốt nhu cầu khai thác thị trường BĐS của các ngành, các cấp và các tổ chức, cá nhân. Xây dựng hệ thống thông tin về đất đai là cơ sở tạo ra sự minh bạch, rõ ràng trong thị trường BĐS. Để làm được điều này, cần chú trọng những điểm sau:

Một là, xây dựng hệ thống thông tin, dự báo về thị trường BĐS nói chung và thị trường chuyên nhượng dự án nhà ở thương mại thống nhất, tin cậy từ Trung ương đến địa phương. Các thông tin, dữ liệu cơ bản về các dự án nhà ở và thị trường BĐS như quy hoạch, điều kiện tự nhiên, xã hội, tình trạng pháp lý cùng các giấy tờ hồ sơ liên quan phải được thu thập, kiểm tra, đánh giá, xử lý, đảm bảo sự chính xác, không mâu thuẫn, được tích hợp và được lưu trữ một cách có hệ thống, có tổ chức dưới dạng tệp dữ liệu lưu trữ trên các hệ thống tin học, đồng thời các dữ liệu này phải được cập nhật đầy đủ, kịp thời những biến động đối với BĐS. Ngoài ra, các cơ sở dữ liệu này phải được kết nối trực tuyến giữa các cơ sở dữ liệu của các lĩnh vực thuộc ngành, địa phương, giữa Trung ương với cấp tỉnh.

Hai là, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của người dân, chủ đầu tư. Các chủ thể này có thể khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS qua

hiều hình thức như: Trên mạng internet; qua trang thông tin điện tử do cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS quy định; qua mạng chuyên dùng; thông qua phiếu yêu cầu hoặc văn bản yêu cầu; bằng hợp đồng giữa cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS và bên khai thác, sử dụng dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS theo quy định của pháp luật. Qua đó chủ thể chuyển nhượng và chủ thể nhận chuyển nhượng tiếp cận được các thông tin liên quan đến hoạt động chuyển nhượng, hạn chế tình trạng đầu cơ, nâng giá bán.

Ba là, 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 về quy hoạch phân khu, các dự án có sử dụng đất, việc mời gọi đầu tư khu đô thị mới, nhà ở cao cấp tại các khu vực mở rộng... thì các nhà đầu tư, những người có nhu cầu muốn nhận chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại có thể biết được vị trí, khu vực phát triển nhà ở số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng, trong đó nêu rõ kế hoạch cho 05 năm và hàng năm... những kế hoạch, phương án phù hợp, để từ đó có những phương án, kế hoạch phù hợp cho đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, cho hoạt động nhận chuyển nhượng. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải có sự tham gia của cộng đồng. Từ khởi xướng các kỳ lập quy hoạch, kế hoạch đến khi thống nhất phương án lập kế hoạch.

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

3.3.3 Cải cách thủ tục hành chính

Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại cần phải tiến hành song song với việc đẩy mạnh cải cách nền hành chính nhà nước. Do đó thủ tục

hành chính có tác động rất lớn đến hoạt động chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại nói riêng và hoạt động chuyển nhượng BĐS nói chung. Vì vậy, cần đơn giản hóa các thủ tục theo hướng:

Một là, ban hành các Quy chế giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, BĐS trong đó cải tiến mạnh mẽ về trình tự thực hiện theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông, hợp lý hóa quy trình, giảm công đoạn không cần thiết. Bổ sung quy định giao dịch điện tử; quy định cụ thể việc cung cấp thông tin, luân chuyển hồ sơ giữa Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế và kho bạc trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư, khuyến khích các địa phương tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin vào tất cả các khâu của quá trình giải quyết thủ tục hành chính như tiếp nhận hồ sơ, luân chuyển hồ sơ, giải quyết hồ sơ. Xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan cũng như cơ chế phối hợp giữa các cơ quan liên quan, đồng thời đảm bảo các thủ tục được áp dụng thống nhất.

Hai là, các thủ tục về chuyển nhượng dự án cần rõ ràng, cụ thể, công khai các thủ tục hành chính trên cổng thông tin điện tử quốc gia, các Bộ, ban ngành và chính quyền địa phương; công khai ác thủ tục hành chính bị bãi bỏ, sửa đổi bổ sung; các danh mục thủ tục hành chính được ban hành mới của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; có cam kết về thời gian xử lý, cũng như có những điều kiện hỗ trợ để các nhà đầu tư có nhu cầu gặp nhau, có thể thực hiện giao dịch, không để giao dịch bị cản trở chỉ bởi thủ tục hành chính như nhiều trường hợp mắc phải.

Ba là, các cấp thẩm quyền quản lý nhà nước cần xây dựng các quy định về tinh thần, thái độ và trách nhiệm làm việc của các cán bộ, công chức trong việc xử lý các vụ việc của DN và nhân dân nói chung. Ngoài ra, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy định về thủ tục hành chính tại các địa phương; xử lý nghiêm và kịp thời các quy định về thủ tục hành chính tại các địa phương; xử lý nghiêm và kịp thời các trường hợp vi phạm trong việc quy định thêm thủ tục, hồ sơ, không thực hiện nghiêm túc việc công khai, minh bạch thủ tục hành chính. Thiết lập đường dây nóng trong việc thực hiện các thủ tục hành chính đồng thời cần có cơ chế tiếp nhận và xử lý các báo cáo, khiếu nại của nhà đầu tư đối với tình trạng làm việc thiếu tận tâm, thiếu tinh thần trách nhiệm của cán bộ, công chức.

Bốn là, tiếp tục rà soát để kịp thời loại bỏ, sửa đổi những thủ tục hành chính không cần thiết trong việc giao đất, cho thuê đất, chấp thuận chuyển nhượng dự án nhà ở, dự án BĐS. Xác lập cơ chế tham vấn giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính với người dân để tìm ra những vướng mắc do thủ tục hành chính gây ra, những hành vi nhũng nhiễu của bộ phận cán bộ công chức từ đó có biện pháp khắc phục, giải quyết các hành vi vi phạm.

3.3.4 Hoàn thiện bộ máy tổ chức quản lý đất đai

Sở Xây dựng phải là cơ quan đầu mối, tham mưu thành phố việc lập kế hoạch bám sát chương trình phát triển nhà ở và kiểm tra việc chấp hành pháp luật, xử lý sai phạm. Sở Tài nguyên – Môi trường đôn đốc chủ đầu tư thực hiện thủ tục, hồ sơ tính lại nghĩa vụ tài chính của dự án sau khi chuyển nhượng nếu việc chuyển nhượng dự án có sự điều chỉnh quy hoạch; phối hợp với các sở, ban ngành rà soát lại những dự án được giao đất, cho thuê đất có tiến độ chậm kéo dài, vi phạm pháp luật đất đai để tham mưu, trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất các dự án tránh tình trạng đất bị thu hồi mà vẫn chuyển nhượng dự án. Sở Kế hoạch – Đầu tư giám sát, đánh giá đầu tư, theo dõi tiến độ dự án, báo cáo UBND các dự án không thực hiện kí quỹ bảo đảm đầu tư xây dựng nhà ở và Hội đồng nhân dân giám sát việc chấp hành pháp luật trong đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại.

Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra thường xuyên tình hình sử dụng đất và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, đặc biệt là các dự án treo; có biện pháp chế tài cụ thể, từ đó có thể ngăn chặn, phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp phê duyệt dự án không đúng quy hoạch, kế hoạch, việc thực hiện dự án của chủ đầu tư mới thực hiện không đúng tiến độ, nội dung của dự án. Cương quyết thu hồi các dự án không có khả năng triển khai giao cho chủ đầu tư khác và giao cho các chủ đầu tư và có khả năng đầu tư phát triển dự án; kiên quyết xử lý các cán bộ, công chức vi phạm, cố tình cản trở, gây khó khăn trong hoạt động chuyển nhượng dự án của các nhà đầu tư tạo thuận lợi cho dòng tiền đầu tư vào BĐS chứ không phải tiền phải chi quá nhiều cho những khoản “lót tay” để có dự án, đẩy giá chuyển nhượng và nhà ở quá cao so với khả năng của người dân.

3.3.5 Nâng cao chất lượng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Cần thực hiện tốt việc lập và quản lý quy hoạch sử dụng đất. Cụ thể:

Một là, đối với thị trường nhà ở truyền thống. Cần ưu tiên chỉnh trang, nâng cấp đô thị, tăng mật độ ở những khu đô thị hiện hữu, tận dụng hệ thống hạ tầng có sẵn. Chỉ khi nào những khu đô thị hiện hữu đã quá tải mới từng bước mở rộng ra xung quanh.

Hai là, đối với thị trường nhà ở hiện đại phân khúc giá rẻ và vừa cần phải nằm ở những khu dân cư có sẵn gần các khu công nghiệp. Triệt để tận dụng những hạ tầng kỹ thuật và xã hội có sẵn. Tích hợp hệ thống siêu thị hiện đại, trường học và các dịch vụ hạ tầng xã hội khác vào trong các khu đô thị. Chỉ với giải pháp này thì mới có thể cung cấp được nhà ở có giá rẻ với chất lượng chấp nhận được. Đồng thời tăng tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở tại các đô thị để hạn chế đầu cơ từ việc phân lô bán đất nền bằng việc đưa ra những chính sách đặc biệt khuyến khích việc xây dựng chung cư; đảm bảo chất lượng cần được đặt lên hàng đầu, ngay từ giải pháp thiết kế đến thi công.

Ba là, đối với thị trường nhà ở hiện đại cao cấp cần phải thu hút các nhà đầu tư BĐS có uy tín trong và ngoài nước đầu tư, xác định rõ tiêu chí nhà ở hiện đại cao cấp không những chỉ là tiện nghi của ngôi nhà mà còn là tiện nghi của cơ sở hạ tầng xung quanh.

Bốn là, đối với thị trường nhà ở cho thuê. Cần đưa các nội dung nhà ở cho thuê thành một nội dung riêng trong chiến lược và quy hoạch phát triển thị trường BĐS thay vì là một cấu phần trong xây dựng nhà ở. Khuyến khích các DN phát triển các dự án BĐS nhà ở cho thuê thay vì là nhà ở xã hội. Khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng các dự án BĐS nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp sang việc xây dựng nhà ở cho thuê. Dành quỹ đất để xây dựng các dự án nhà ở cho thuê. Các dự án này cần ở gần các khu công nghiệp, các trung tâm đô thị, thuận tiện phương tiện giao thông công cộng để giúp công nhân và sinh viên, viên chức dễ dàng đi làm và sinh hoạt. Đồng thời quy định chất lượng của các loại nhà cho thuê cần đảm bảo như các phân khúc nhà để bán. Nhà cho thuê không phải là phân khúc rẻ tiền thu hút được người có nhu cầu thuê mua nhà ở.

3.3.6. Tạo cơ chế huy động vốn cho phát triển thị trường nhà ở thương mại

Trên thực tế, các dự án BĐS hiện nay phụ thuộc vào nguồn vốn ngân hàng, vốn tự có, vốn huy động từ thị trường thứ cấp. Nhưng đa phần đó đều là những kênh huy động vốn không ổn định, DN khó tự chủ được trong KD. Ví dụ như khi lãi suất thay đổi, ngay lập tức khiến các DN gặp khó khăn, bởi, trong khi hệ thống ngân hàng thương mại chủ yếu cung cấp nguồn vốn ngắn hạn thì thị trường BĐS lại cần nguồn vốn trung và dài hạn.

Một là, có chính sách tín dụng chung và dài hạn. Để có nguồn vốn trung hạn, dài hạn dồi dào thì nên phát triển thị trường mua bán nợ xấu. Khi dư nợ đến một tỉ lệ nào đó, sẽ có các tổ chức tài chính khác mua lại để ngân hàng tiếp tục quay vòng vốn. Có như thế, ngân hàng mới có khả năng đáp ứng vốn cho thị trường nhà ở thương mại. Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước cần chỉ đạo để các tổ chức tín dụng bố trí khối lượng vốn vay dành cho việc phát triển các dự án nhà ở thương mại, mở rộng tín dụng trung và dài hạn, đảm bảo cân đối thời hạn cho vay với thời hạn của nguồn vốn huy động. Bên cạnh đó, tăng cường khả năng thẩm định dự án, khả năng chi trả của chủ đầu tư dự án và giám sát vốn vay, đối với dự án có quy mô lớn thì cần có chính sách cho vay đồng tài trợ giữa các tổ chức tín dụng để hoạt động cho vay hiệu quả và bền vững. Cải tiến quy trình và đơn giản hóa thủ tục vay vốn cho các nhà đầu tư.

Hai là, phát triển mô hình “chứng khoán hóa” các dự án nhà ở thương mại. Đây là hình thức đầu tư kết hợp giữa hai hình thức đầu tư chứng khoán và đầu tư BĐS được đảm bảo bằng giá trị BĐS mà nó đại diện; đồng thời, cho phép nhà đầu tư kiếm lời trên biến động giá trị của BĐS này, nhưng không nhất thiết nắm giữ quyền sở hữu trực tiếp một phần hay toàn bộ BĐS đó trong suốt quá trình sở hữu chứng khoán. Theo PGS.TS Thái Bá Cần (Bộ Tài chính), nhiều chuyên gia kinh tế đang đề xuất việc phát hành chứng chỉ BĐS nhằm giúp các DN thiếu vốn đầu tư thực hiện dự án nhà ở có được công cụ huy động vốn, đồng thời tạo thêm kênh đầu tư mới cho các tầng lớp dân cư. Chứng chỉ BĐS sẽ được chuyển nhượng tự do để tăng tính thanh khoản và ngân hàng sẽ đảm nhận giám sát việc giải ngân theo tiến

độ thi công công trình. Khi hoàn thành dự án, toàn bộ BĐS sẽ được đưa ra bán đấu giá và chia cho các nhà đầu tư theo tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ. Việc phát hành chứng chỉ BĐS là khả thi và có nhiều ưu điểm hơn so với việc phát hành trái phiếu công trình. Đồng thời, chứng chỉ BĐS cũng sẽ thu hút thêm nguồn vốn từ xã hội, nhất là các nhà đầu tư địa ốc chuyên nghiệp để tập trung vào các dự án trọng điểm, khai thông nguồn vốn cho thị trường BĐS. Tuy nhiên, để có thể “hiện thực hóa” vấn đề này, Nhà nước cần nghiên cứu, xây dựng và ban hành khung pháp lý cho việc “chứng khoán hóa” các dự án đầu tư, KD BĐS.

Tiểu kết Chương 3

Trên cơ sở những định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại, dựa trên những bất cập về mặt pháp lý cũng như các khó khăn vướng mắc trong thực tiễn triển khai các quy định tại thành phố Hồ Chí Minh, tác giả hy vọng với những giải pháp về mặt pháp lý cũng như thực thi đã đưa ra trong luận văn sẽ góp phần nào trong việc bảo đảm hoạt động này tiếp tục phát triển một cách ổn định và bền vững.

KẾT LUẬN

Chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại là một trong những hoạt động diễn ra phổ biến giữa các chủ thể KD BĐS. Đây là một trong những phương án KD giúp các chủ thể linh hoạt trong việc triển khai dự án theo điều kiện và năng lực của mình. Bên cạnh yếu tố kinh tế, thông qua phương thức này, các dự án nhà ở sẽ được tiếp tục triển khai và có thể được nâng tầm mở rộng nhằm cung cấp các nguồn nhà ở có chất lượng đáp ứng các yêu cầu của thị trường, giúp thị trường BĐS phát triển, đồng thời ảnh hưởng tích cực tới các thị trường khác có liên quan (như thị trường tài chính)...Tuy nhiên, để hoạt động này thực sự đem lại các lợi ích về mặt kinh tế và xã hội thì đòi hỏi pháp luật cần có sự điều chỉnh một cách hiệu quả, bảo đảm cân bằng lợi ích giữa các chủ đầu tư giao dịch chuyển nhượng, khách hàng mua nhà trong dự án, nhà nước và đồng thời là toàn xã hội.

Được sự điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau, các văn bản này lại được điều chỉnh và chỉnh sửa nhiều lần không tránh khỏi dẫn đến còn tồn tại những mâu thuẫn, chòng chẹo còn tồn tại trong hệ thống pháp luật. Những tồn tại, chòng chẹo này đã ảnh hưởng phần nào tới hiệu quả triển khai hoạt động này trên thực tế, cản trở quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, quyền lợi của người dân, đồng thời chưa phát huy được vai trò quản lý, điều tiết từ phía Nhà nước. Trên cơ sở các kinh nghiệm từ một số quốc gia trên thế giới và thực tiễn triển khai tại Thành phố Hồ Chí Minh, với những định hướng hoàn thiện đã trình bày, tác giả hy vọng các giải pháp của mình sẽ góp phần bảo đảm sự phát triển của thị trường chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án KD nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và thị trường BĐS nói chung phát triển một cách ổn định và bền vững.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI (2016) *Báo cáo đánh giá kết quả nhiệm vụ phát triển kinh tế 5 năm 2011 – 2015 và phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 – 2020*, Hà Nội
2. Bộ Khoa học và Công nghệ (2008) *Tiêu chuẩn Việt Nam ISO 9000:2000*, Ban kỹ thuật Tiêu chuẩn TCVN/TC 176 Quản lý chất lượng và đảm bảo chất lượng biên soạn tr.20.
3. Bộ tài chính (2014) *Thông tư số 78/2014/TT-BTC hướng dẫn thi hành nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế TNDN*, ban hành ngày 18/06/2014, Hà Nội.
4. Bộ tài chính (2017) *Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH Luật thuế thu nhập DN*, ban hành ngày 15/05/2017, Hà Nội.
5. Chính phủ (2007) *Nghị định số 153/2007/NĐ-CP hướng dẫn Luật KD BĐS 2006*, ban hành ngày 15/10/2007, Hà Nội.
6. Chính phủ (2010) *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở 2005*, ban hành ngày 23/06/2010, Hà Nội.
7. Chính phủ (2014) *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, ban hành ngày 15/05/2014, Hà Nội
8. Chính phủ (2015) *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn Luật kinh doanh bất động sản 2014*, ban hành ngày 10/09/2015, Hà Nội.
9. Chính phủ (2015) *Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014*, ban hành ngày 20/10/2015, Hà Nội.
10. Chính phủ (2015) *Nghị định số 118/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đầu tư 2014*, ban hành ngày 12/ 11/2015, Hà Nội.
11. Chính phủ (2016) *Nghị định số 140/2016/NĐ-CP lệ phí trước bạ*, ban hành ngày 10/10/2016, Hà Nội.
12. Chính phủ (2017) *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định, quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*, ban hành ngày ngày 06/ 01/2017, Hà Nội.

13. 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, số 03, tr.05-10
14. Lê Thùy Dương (2011) *Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư KD BĐS ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sĩ, Đại học Luật Hà Nội
15. Đảng cộng sản Việt Nam (2011) *Văn kiện đại hội Đảng toàn quốc XI*, Hà Nội
16. Nguyễn Điền (2016) *Quản lý nhà nước thị trường BĐS ở thành phố Hồ Chí Minh thực trạng và giải pháp* , Sách chuyên khảo, Nxb Hồng đức
17. Bùi Đức Giang (2016) *Hạn chế rủi ro khi chuyển nhượng dự án*, Thời báo kinh tế Sài gòn
18. Lê Hồng Hạnh (2016) *Bản chất pháp lý của QSDĐ trong pháp luật Việt Nam*, Sách chuyên khảo, Nxb Hồng đức
19. Văn Hằng (2018) “*TP Hồ Chí Minh: Lo ngại nhà đầu tư đất nền sử dụng đòn bẩy tài chính quá đà*”, Tạp chí Kinh tế và đô thị
20. Đinh Thu Hiền (2015) *Pháp luật về quyền của DN có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam để thực hiện các dự án đầu tư*, Khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội
21. Hiệp hội BĐS thành phố Hồ Chí Minh (2018) *Báo cáo số 78/BC-HoREA ngày 13/6/2018 về tình hình thị trường BĐS 5 tháng đầu năm 2018, dự báo thị trường BĐS các tháng cuối năm*
22. Hội đồng nhà nước (1991) *Pháp lệnh Nhà ở năm 1991*, ban hành ngày 6/04/1991, Hà Nội.
23. Hoàng Thị Thu Huyền (2012) *Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng BĐS ở Việt Nam hiện nay – Thực trạng và hướng hoàn thiện*, Khóa luận tốt nghiệp, Đại Học Luật Hà Nội
24. Võ Văn Hòa (2017) “*Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong KD BĐS*”, Tạp chí Tòa án nhân dân , tháng 04/2017
25. Trung Kiên (2016) “*Khái niệm đất ở làm khó các nhà đầu tư*”, Báo Đầu tư BĐS

26. Trịnh Diệp Ly (2017) *Pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại và thực tiễn thi hành tại thành phố Thanh Hóa*, Luận văn thạc sĩ, Đại học Luật Hà Nội
27. Dương Thị Bình Minh (chủ biên, 2012) *Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh lý luận và thực tiễn*, Sách chuyên khảo
28. Nguyễn Chí Mỹ, Hoàng Xuân Nghĩa (chủ biên, 2009) *Hậu giải phóng mặt bằng ở Hà Nội*, Nxb Chính trị Quốc gia.
29. Phạm Hữu Nghị, Viện nghiên cứu địa chính – Tổng cục Địa chính (2000) *Những quy định về chuyển QSDĐ*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước
30. Ngân hàng nhà nước (2015) *Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng*, ban hành ngày 25/06/2015, Hà Nội.
31. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012) *Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong KD BĐS ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, trường Đại học Luật Hà Nội
32. Doãn Hồng Nhung, Nguyễn Thị Năng Mai (2011) “*Thực trạng và giải pháp hoàn thiện thủ tục hành chính trong quản lý và chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình cá nhân trong Luật đất đai 2003*”, Tạp chí *Khoa học Đại học quốc gia*, số 3, tr.60-65, Hà Nội.
33. Nguyễn Thị Kiều Oanh (2014) “*Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án BĐS*”, Tạp chí *Khoa học pháp lý*, số 2, tr.35-41
34. Quốc hội (2014) *Luật doanh nghiệp năm 2014*, Hà Nội
35. Quốc hội (1993) *Luật Đất đai năm 1993*, Hà Nội
36. Quốc hội (2003) *Luật Đất đai năm 2003*, Hà Nội
37. Quốc hội (2013) *Luật Đất đai năm 2013*, Hà Nội
38. Quốc hội (2005) *Luật Đầu tư năm 2005*, Hà Nội
39. Quốc hội (2014) *Luật Đầu tư năm 2014*, Hà Nội
40. Quốc hội (2006) *Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006*, Nxb Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
41. Quốc hội (2014) *Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014*, Nxb Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội.

42. Quốc hội (2005) *Luật nhà ở năm 2005*, Nxb Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
43. Quốc hội (2014) *Luật nhà ở năm 2014*, Nxb Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
44. Quốc hội (2008) *Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2008*, Hà Nội.
45. Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh (2015) “*Phát triển nhà và thị trường BĐS*”, <<http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/phat-trien-nha>>, (03/08/2015).
46. Nguyễn Quang Tuyền (2003) *Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*, Luận án tiến sĩ, Đại học Luật Hà Nội
47. Lưu Quốc Thái (2006), “*Về giao dịch QSDĐ theo pháp luật hiện hành*”, Tạp chí *Nhà nước và pháp luật*, số 7
48. Lưu Quốc Thái (2014) “*Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong điều kiện kinh tế thị trường*”, Tạp chí *Khoa học pháp lý*, số 04, tr.14
49. NXB Khoa học xã hội (2009) *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, NXB Khoa học xã hội, Hà Nội sdd
50. Nhà xuất bản Đại học Oxford (2010) *Từ điển Oxford*, Nhà xuất bản Đại học Oxford
51. Citynews, “*Thị Trường BĐS TP Hồ Chí Minh: Vì Đâu Có Cảnh Ngược Đồi?*” <<http://www.cbrevietnam.com/Vietnam-Property/hcmc-real-estate-market-why-is-there-such-a-paradox.cbre?lang=vi>>