

NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

● NGUYỄN THỊ KHÁNH NGÂN

TÓM TẮT:

Bài viết cung cấp thông tin chi tiết và cập nhật các quy định mới trong Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng dự án bất động sản gồm: (i) *Khái niệm chuyển nhượng dự án bất động sản*; (ii) *Điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản*. Trên cơ sở đó, giúp các bên liên quan nắm bắt kịp thời các thay đổi của pháp luật để thực hiện chuyển nhượng dự án một cách hiệu quả và hợp pháp, từ đó thúc đẩy sự phát triển bền vững và ổn định của thị trường bất động sản.

Từ khóa: chuyển nhượng dự án bất động sản, chủ đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản.

1. Đặt vấn đề

Chuyển nhượng dự án bất động sản (BDS) là một trong những phương thức giúp các chủ đầu tư (CĐT) tối ưu hóa nguồn lực để tập trung vào những dự án có tiềm năng hơn hoặc phù hợp với chiến lược kinh doanh hơn. Ngoài ra, đây còn là giải pháp để giải quyết vấn đề năng lực thực hiện dự án, tránh tình trạng dự án bị đình trệ hoặc bỏ dở do chủ đầu tư không có năng lực. Đồng thời, chuyển nhượng dự án còn tạo cơ hội cho các CĐT mới tham gia vào thị trường BDS, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường BDS. Ngoài ra khi một dự án được chuyển nhượng cho một CĐT mới có năng lực và kinh nghiệm thì có thể đảm bảo tiến độ và chất lượng của dự án, đáp ứng nhu cầu của thị trường và khách hàng. Bên cạnh những tác động tích cực, thực tiễn chuyển nhượng dự án cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro, ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường và quyền lợi của các bên liên quan. Do đó, việc chuyển nhượng dự án cần tuân

thủ các quy định pháp luật hiện hành để đảm bảo tính minh bạch, công bằng và hợp pháp, đồng thời bảo vệ quyền lợi của tất cả các bên liên quan.

2. Khái niệm chuyển nhượng dự án BDS

Chuyển nhượng dự án BDS là một trong những nội dung chính được quy định tại Mục 6 Chương II của Luật Kinh doanh bất động sản (Luật KDBDS) năm 2014, tuy nhiên Luật KDBDS năm 2014 lại không đưa ra khái niệm chuyển nhượng dự án BDS. Cho đến Nghị định số 02/2022/NĐ-CP mới quy định khái niệm chuyển nhượng toàn bộ dự án, chuyển nhượng một phần dự án. Cụ thể, khoản 4 Điều 3 quy định về chuyển nhượng toàn bộ dự án BDS và khoản 5 Điều 3 quy định về chuyển nhượng một phần dự án BDS.

Khắc phục những bất cập của Luật KDBDS năm 2014, Luật KDBDS năm 2023 đã làm rõ khái niệm chuyển nhượng dự án BDS tại khoản 7 Điều 3: “*Chuyển nhượng dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất*

động sản, các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư và quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng.”

Theo khái niệm trên, chuyển nhượng dự án BĐS có những đặc điểm cơ bản như sau:

Thứ nhất, chuyển nhượng dự án BĐS là quyền của CĐT. Khoản 9 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2020 (Luật Xây dựng năm 2014) quy định: “*Chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng*”. CĐT được xác định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng hoặc khi phê duyệt dự án hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan. Tùy thuộc nguồn vốn sử dụng cho dự án, CĐT sẽ được xác định cụ thể theo quy định của Luật Xây dựng. CĐT chịu trách nhiệm trước pháp luật, người quyết định đầu tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật Xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan (khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2014).

Bản chất của việc đầu tư là nhà đầu tư bỏ vốn bằng các loại tài sản hữu hình hoặc vô hình để hình thành tài sản tiến hành các hoạt động đầu tư, nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận hoặc những lợi ích nhất định. Xuất phát từ bản chất này nên dự án đầu tư có thể được xem là tài sản của nhà đầu tư¹. Về mặt nguyên tắc, nhà đầu tư được quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với dự án đầu tư thuộc quyền sở hữu của mình².

Thứ hai, đối tượng chuyển nhượng là chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS. Khi chuyển nhượng dự án BĐS CĐT sẽ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS, cùng các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của CĐT đối với các bên có liên quan.

CĐT nhận chuyển nhượng sẽ tiếp nhận và thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến dự án. Đồng thời, cũng phải đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan, bao gồm người mua, nhà thầu, và các cơ quan quản lý nhà nước.

Thứ ba, việc chuyển nhượng dự án BĐS phải

thông qua hợp đồng. Khái niệm chuyển nhượng dự án BĐS tại Luật KDBĐS năm 2023 đã nêu rõ việc chuyển nhượng dự án BĐS phải thông qua hợp đồng. Đồng thời, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP cũng quy định mẫu Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS tại Phụ lục IX và mẫu Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án BĐS theo tại Phụ lục X. Theo đó, khi các bên chuyển nhượng dự án BĐS sẽ phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu đã ban hành.

3. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS

3.1. Điều kiện đối với dự án BĐS

Dự án BĐS khi thực hiện chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023, cụ thể như sau:

Thứ nhất, dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận CĐT đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận CĐT.

Điểm a khoản 1 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 chỉ quy định chung về điều kiện này là “*Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”, nhưng đến Luật KDBĐS năm 2023 đã quy định cụ thể hơn về việc phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đó chính là: quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận CĐT. Quy định này cho thấy rõ trách nhiệm của CĐT phải hoàn thiện hồ sơ pháp lý một cách đầy đủ và đúng quy định. Hồ sơ pháp lý là nền tảng vững chắc đảm bảo tính pháp lý, minh bạch và khả năng thu hút đầu tư cho các dự án BĐS. Đây là yếu tố then chốt đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư và người mua nhà, góp phần bảo vệ các bên liên quan và giúp dự án tiến triển thuận lợi. Dự án có đầy đủ hồ sơ pháp lý sẽ được pháp luật bảo vệ, giúp CĐT tránh được những tranh chấp pháp lý trong quá trình thực hiện dự án.³

Thứ hai, dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị. Luật KDBĐS năm 2023 không còn nêu cụ thể là “*dự án đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch*

tổng mặt bằng được phê duyệt” như Luật KDBĐS năm 2014 nữa mà chỉ quy định chung điều kiện là “dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị”. Sự điều chỉnh này sẽ phù hợp hơn với pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị, vì quy hoạch tổng mặt bằng là tên gọi của quy hoạch chi tiết 1/500 theo quy trình rút gọn.

Theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung. Quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ 1/500.

Bên cạnh đó, Điều 1 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 37/2010/NĐ-CP quy định: các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ theo quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng).

Do đó, quy hoạch chi tiết là một trong những thành phần cần thiết khi chuyển nhượng dự án BĐS.

Thứ ba, dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Quy định này cũng là điểm mới của Luật KDBĐS năm 2023 nhằm tháo gỡ vướng mắc cho những dự án có một phần dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng để tách phần giải phóng mặt bằng thành dự án riêng.

Ngoài ra, đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. Điều kiện này sẽ hạn chế được tình trạng CĐT chưa hoàn thành các công trình hạ tầng cơ bản theo quy định đã tiến hành chuyển nhượng dự án.

Thứ tư, quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

Về nguyên tắc, tài sản đang có tranh chấp, bị kê biên để bảo đảm thi hành án, thuộc trường hợp luật cấm giao dịch hay đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ thì không thể thực hiện giao dịch được.

Thứ năm, dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Dự án BĐS là tài sản của nhà đầu tư nên được phép chuyển nhượng nhưng một khi dự án đã chấm dứt hoạt động hoặc bị thu hồi đất thì nhà đầu tư đã không còn quyền sở hữu đối với dự án. Một khi cơ sở của việc chuyển nhượng không tồn tại thì nhà đầu tư sẽ không được phép thực hiện việc chuyển nhượng dự án nữa. Bên cạnh tính hợp lý, quy định này cũng phù hợp và thống nhất với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020 về việc nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho nhà đầu tư khác khi không thuộc một trong các trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 48 của Luật này.⁴

Ngoài ra, trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính,

CĐT phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính. Quy định này hoàn toàn hợp lý vì những dự án này vẫn còn đang hoạt động, dù CĐT có vi phạm nhưng chưa bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì quyền sở hữu của CĐT đối với dự án vẫn còn được thừa nhận và bảo vệ. Hơn nữa, khi CĐT đã chấp hành xong quyết định xử phạt, những rủi ro có thể xảy ra đối với việc thực hiện dự án cũng không còn nên không có lý do gì để cấm họ chuyển nhượng dự án.⁵

Thứ sáu, trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp. Đây là một quy định mới được bổ sung vào Luật KDBĐS năm 2023 và hoàn toàn phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên thế chấp tài sản không được bán tài sản thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật. Như vậy, trường hợp dự án đang thế chấp thì CĐT chuyển nhượng phải thực hiện việc giải chấp mới được chuyển nhượng dự án BĐS.

Thứ bảy, dự án còn trong thời hạn thực hiện. Luật KDBĐS năm 2023 cũng bổ sung thêm một điều kiện quan trọng đối với việc chuyển nhượng dự án BĐS, đó là dự án phải còn trong thời hạn thực hiện. Điều này nhằm đảm bảo tính pháp lý và hiệu lực của quá trình chuyển nhượng, bảo vệ lợi ích của các bên liên quan.

Thứ tám, Luật KDBĐS năm 2023 đưa ra điều kiện riêng đối với chuyển nhượng một phần dự án là phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án BĐS.

Quy định này phù hợp với khoản 2 Điều 50 của Luật Xây dựng năm 2014 về phân chia dự án đầu tư xây dựng thành các dự án thành phần. Cụ thể, dự án đầu tư xây dựng được phân chia thành các dự án thành phần khi mỗi dự án thành phần có thể vận hành, khai thác độc lập. Các dự án thành phần sau khi phân chia được quản lý như đối với dự án

độc lập. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, việc phân chia dự án thành phần được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Đối với các dự án còn lại, việc phân chia dự án thành phần do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án hoặc khi quyết định đầu tư xây dựng, bảo đảm các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng hoặc quy định của pháp luật có liên quan (nếu có), trừ trường hợp luật có quy định khác.

Trước đây, Luật KDBĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn vẫn chưa quy định như thế nào được xem là một phần dự án BĐS được phép kinh doanh trong tổng thể của một dự án, hay đưa ra các tiêu chí để xác định một phần của dự án được phép đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, trên thực tế, một số dự án đã được CĐT tiến hành tách nhỏ để chuyển nhượng một phần dự án nhằm thực hiện mục tiêu kinh doanh của mình, cụ thể CĐT có thể chuyển nhượng phần dự án kinh doanh thương mại dịch vụ trước trong tổng thể dự án nhằm thu hồi vốn để tiếp tục phát triển phần dự án còn lại. Điều này dẫn đến khả năng dự án sẽ bị tách thành nhiều phần và chuyển nhượng cho nhiều CĐT khác nhau làm phân mảnh dự án, gây ảnh hưởng đến quy hoạch chung của tổng thể dự án lúc ban đầu.

Với quy định về điều kiện đối với dự án BĐS khi thực hiện chuyển nhượng một phần của Luật KDBĐS năm 2023 sẽ góp phần đảm bảo được quyền lợi cho CĐT nhận chuyển nhượng một phần dự án và đảm bảo sự phát triển của kinh tế - xã hội, định hướng quy hoạch, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật.

3.2. Điều kiện đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng

Đối với CĐT nhận chuyển nhượng, khoản 2 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 quy định phải đáp ứng những điều kiện sau:

Thứ nhất, CĐT nhận chuyển nhượng phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh BĐS theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Luật KDBĐS năm 2023. Đây cũng là điều kiện được ghi nhận từ Luật KDBĐS năm 2014.

CĐT nhận chuyển nhượng là chủ thể kế thừa quyền và nghĩa vụ của CĐT chuyển nhượng và có

trách nhiệm tiếp tục thực hiện dự án nên yêu cầu đầu tiên là phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Đây là một trong những tiêu chuẩn để bên nhận chuyển nhượng có thể trở thành CĐT của dự án.

Thứ hai, CĐT nhận chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh BĐS quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật KDBĐS năm 2023, cụ thể như: không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh BĐS, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; Doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua dự án BĐS phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh BĐS đồng thời thực hiện nhiều dự án phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Trước đây, Luật KDBĐS năm 2014 chỉ quy định chung là CĐT nhận chuyển nhượng phải “có đủ năng lực tài chính” và không có quy định chi tiết như thế nào là có đủ năng lực tài chính. Do đó, để xác định được năng lực tài chính của bên nhận chuyển nhượng cần căn cứ theo quy định điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Tuy nhiên, hiện nay, việc xác định năng lực tài chính của bên nhận chuyển nhượng đã được Luật KDBĐS 2023 xác định cụ thể, rõ ràng hơn. Cụ thể, khoản 2 Điều 40 và điểm b, c khoản 2 Điều 9 quy định căn cứ để chứng minh năng lực tài chính của CĐT nhận chuyển nhượng dự án, gồm: tỷ lệ dư nợ, mức vốn chủ sở hữu tối thiểu và khả năng huy động vốn. Những điều kiện này nhằm đảm bảo bên nhận chuyển nhượng có đủ khả năng tài chính để tiếp tục thực hiện dự án đúng nội dung và tiến độ.

Về tỷ lệ dư nợ được hướng dẫn cụ thể tại Điều

5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, còn vốn chủ sở hữu doanh nghiệp kinh doanh BĐS được hướng dẫn tại Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Thứ ba, CĐT nhận chuyển nhượng phải cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận. Trường hợp có thay đổi nội dung dự án, CĐT nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Điều kiện này nhằm bảo đảm dự án được đầu tư xây dựng, kinh doanh đúng tiến độ, đúng nội dung dự án, qua đó tăng trách nhiệm đối với Nhà nước và tăng lòng tin cho khách hàng. Với cam kết của CĐT nhận chuyển nhượng sẽ tránh được trường hợp dự án BĐS được chuyển nhượng qua nhiều CĐT, nhưng vẫn “án binh bất động” hoặc dự án được triển khai nhưng không đúng tiến độ, nội dung dự án gây ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng nói riêng cũng như thị trường BĐS nói chung.

3.3. Điều kiện đối với chủ đầu tư chuyển nhượng

Đối với CĐT chuyển nhượng, khoản 3 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 quy định điều kiện là: “*đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng*”.

Trước đây, Luật KDBĐS năm 2014 quy định CĐT chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. Tuy nhiên, Luật KDBĐS năm 2023 không còn bắt buộc CĐT chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất mà CĐT chuyển nhượng có thể sử dụng quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước.

Quy định mới của Luật KDBĐS năm 2023 tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các bên trong việc chuyển nhượng dự án BĐS nhưng vẫn đảm bảo an toàn cho giao dịch chuyển nhượng dự án BĐS.

3.4. Điều kiện đối với doanh nghiệp nhà nước

Luật KDBĐS năm 2023 bổ sung điều kiện riêng đối với doanh nghiệp nhà nước tại khoản 4 Điều 40, cụ thể khi chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS thì ngoài tuân thủ các điều kiện như tác giả đã phân tích ở trên doanh nghiệp nhà nước còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

Điều kiện này hoàn toàn phù hợp, giúp nâng cao hiệu quả quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

3.5. Điều kiện khác

Ngoài các điều kiện mà tác giả đã phân tích ở trên, việc chuyển nhượng dự án BĐS còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

4. Kết luận

Các quy định mới của Luật KDBĐS năm 2023 liên quan đến điều kiện chuyển nhượng dự án BĐS không chỉ tăng cường tính minh bạch, công bằng và hiệu quả trong quá trình chuyển nhượng, mà còn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các bên liên quan. Đồng thời, những quy định mới này cũng hướng tới việc đảm bảo sự phát triển bền vững và ổn định của thị trường BĐS, tạo ra một môi trường kinh doanh lành mạnh và minh bạch hơn cho tất cả các bên tham gia ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Phan Thông Anh, Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2017). Vai trò của pháp luật trong việc chuyển nhượng dự án bất động sản. Truy cập tại: <https://danchuphapluat.vn/vai-tro-cua-phap-luat-trong-viec-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san>.

²Trương Thế Côn (2014). Một số bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư. Tạp chí Nghề luật, 2, 41-45.

³Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương, Nguyễn Xuân Thông (tháng 7/2024). Một số điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng dự án bất động sản. Kỷ yếu Hội thảo Khoa học “Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản”, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh., tr.102.

⁴Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương, Nguyễn Xuân Thông, tldd, tr.105.

⁵Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương, Nguyễn Xuân Thông, tldd, tr.105.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2024). Luật Đất đai năm 2024.
2. Quốc hội (2020). Luật Đầu tư năm 2020.
3. Quốc hội (2023). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
4. Quốc hội (2014). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
5. Quốc hội (2009). Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.
6. Quốc hội (2014). Luật Xây dựng năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2020.
7. Chính phủ (2022). Nghị định số 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.
8. Chính phủ (2024). Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

9. Phan Thông Anh, Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2017). Vai trò của pháp luật trong việc chuyển nhượng dự án bất động sản. Truy cập tại: <https://danchuphapluat.vn/vai-tro-cua-phap-luat-trong-viec-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san>.
10. 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, 2.
11. Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương, Nguyễn Xuân Thông (2024). Một số điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng dự án bất động sản. Kỷ yếu Hội thảo Khoa học “Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản”, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

Ngày nhận bài: 10/6/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: /7/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 2/8/2024

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ KHÁNH NGÂN

Khoa Luật - Trường Đại học Văn Lang

NEW POINTS OF THE LAW ON REAL ESTATE BUSINESS 2023 ON CONDITIONS FOR TRANSFER OF REAL ESTATE PROJECTS

● Master. **NGUYEN THI KHANH NGAN**

Faculty of Law, Van Lang University

ABSTRACT:

This paper presented comprehensive insights and updates on the 2023 Law on Real Estate Business's new regulations on transferring real estate projects. The paper covered key aspects, such as (i) the concept of real estate project transfer and (ii) the required conditions for real estate project transfer. The paper is expected to help parties promptly understand and adapt to the legal changes, ensuring effective and lawful project transfers. Consequently, this promotes the sustainable and stable development of the real estate market.

Keywords: real estate project transfer, investor, the Law on Real Estate Business.