ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT

HUỲNH THẾ HIỂN

PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Chuyên ngành: Luật Kinh tế
Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, NĂM 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Đoàn Đức Lương**

Phản biện 1: .....:.....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài 1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....1
3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu. 2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....3
6. Đóng góp mới của luận văn.....3
7. Bố cục của luận văn.....4
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI 5
1.1. Khái quát về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....5
1.1.1. Khái quát dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....5
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 6
1.1.3. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....7
1.2. Khái quát pháp luật về hợp đồng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 8
1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....8
1.2.2. Nội dung cơ bản pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....8
1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật và thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....9

1.3.1. Mức độ phát triển của thị trường kinh doanh bất động sản.....9
1.3.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và pháp luật Nhà nước về kinh doanh bất động sản 9
1.3.3. Tâm lý, nhu cầu của các nhà đầu tư.....10
Tiểu kết Chương 1 10
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI VIỆT NAM 11
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 11
2.1.1. Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai....11
2.1.2. Hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 12
2.1.3. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 13
2.1.4. Các điều khoản cơ bản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 13
2.1.5. Một số hạn chế của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 14
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản hình thành trong tương lai.....15
2.2.1. Tình hình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 15
2.2.2. Một số vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh

doanh bất động sản hình thành trong tương lai và nguyên nhân của vướng mắc 15
Tiểu kết Chương 2 17
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI 18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 18
3.1.1. Phù hợp với chủ trương và chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản 18
3.1.2. Đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản 18
3.1.3. Đảm bảo sự tương thích với thông lệ quốc tế 19
3.1.4. Đảm bảo phù hợp với hệ thống pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở 19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 19
3.2.1. Hoàn thiện quy định về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 19
3.2.2. Hoàn thiện quy định về hình thức và hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 20
3.2.3. Hoàn thiện các quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 20
3.2.4. Hoàn thiện các quy định về điều khoản cơ bản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 21

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....21
3.3.1. Đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ pháp lý trong thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai 21
3.3.2. Đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực thực hiện hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.....22
Tiểu kết Chương 3 22
KẾT LUẬN 23
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....25

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Đất đai là tài sản có đặc tính bền vững và không phải là đối tượng của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, QSDĐ trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai lại là đối tượng được phép chuyển giao trong giao dịch dân sự, có thể bị thu hẹp hoặc mở rộng, thậm chí thu hồi theo quy định pháp luật của từng thời kỳ. Điều này đã tạo nên mâu thuẫn giữa tính bền vững của đất đai và tính có thể chuyển dịch của QSDĐ trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai. Bên cạnh đó, việc xác định và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất gặp không ít khó khăn do quy định pháp luật về căn cứ, hình thức xác lập QSDĐ trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, … trong từng thời kỳ không thống nhất. Cùng với việc phân tích mối quan hệ giữa đất ở và QSDĐ trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai, quyền của người sử dụng đất ở với quyền sở hữu đất đai, đặc biệt là quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất ở, luận văn sẽ hi vọng sẽ giải quyết được phần nào những mâu thuẫn kể trên.

So với hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai diễn ra trên thực tế, các quy định pháp luật điều chỉnh về giao dịch này ra đời muộn hơn. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai cũng bắt đầu được ghi nhận chính thức trong BLDS, LĐĐ, Luật KBĐS. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, mặc dù quy định pháp luật về hợp đồng chuyển QSDĐ trong dự án đầu tư KDBĐS hình thành trong tương lai đã được xây dựng tương đối đầy đủ, … nhưng việc thực thi và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp vẫn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, thiếu cơ sở pháp lý. Với tinh thần đó, việc chọn đề tài "**Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai**" làm đề tài luận văn thạc sĩ luật học bảo đảm tính cấp thiết và tính thời sự của vấn đề nghiên cứu.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Thực tế trong thời gian qua, đã bước đầu xuất hiện các công trình nghiên cứu về dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai và chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai ở các cấp bậc, khía cạnh khác nhau. Có thể kể đến các công trình tiêu biểu:

- Nguyễn Ngọc Trường (2018), *"Chuyển nhượng QSDĐ trong các dự án kinh doanh nhà ở thương mại theo pháp luật Việt Nam hiện nay"*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật- Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2017), *"Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản",* Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật- Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Hồ Hương Thảo (2017),*"Hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật kinh doanh bất động sản 2014 – Thực trạng và giải pháp",* Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Phùng Thị Phương Thảo (2020), *Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014,* Tạp chí Toà án nhân dân, Số 20.

- Võ Văn Hòa, Lê Minh Hiển (2017), *Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Tòa án nhân dân. Số 7.

- Võ Văn Hỏa, Trần Văn Đức (2018*), Hoàn thiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Tòa án nhân dân, Số 4/2018.

3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu.

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn luận giải cơ sở lý luận và thực tiễn để đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai ở Việt Nam.

3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, nghiên cứu một số vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai như khái niệm, đặc điểm, vai trò. Làm rõ được khái niệm, đặc điểm và các yếu tố chi phối tới pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai tại Việt Nam.

Thứ ba, phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án bất động sản hình thành trong tương lai.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

(i) Một số vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai;

(ii) Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai;

(iii) Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai như các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân các cấp về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung: Trong luận văn này, tác giả tập trung vào một số nội dung cơ bản các quy định của PLVN hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

Phạm vi về không gian: Ở Việt Nam.

Phạm vi về thời gian: Kể từ năm 2016 đến năm 2021.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Phương pháp luận nghiên cứu là cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác – Lênin về chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử; một số quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích
- Phương pháp so sánh luật học
- Phương pháp nghiên cứu điển hình.
- Phương pháp hệ thống hóa.

6. Đóng góp mới của luận văn

Đóng góp về lý luận: Luận văn đề xuất các giải pháp chung mang tính chất định hướng và các giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật. Đặc biệt đó là nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật; tăng cường tính chất "răn đe, và phòng ngừa" trong áp dụng chế tài đối với sai phạm của các CĐT dự án, doanh nghiệp môi giới BĐS; và các giải pháp để NĐT hạn chế rủi ro pháp lý khi tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

Đóng góp thực tiễn thực thi pháp luật: Luận văn làm rõ những vấn đề pháp lý và thực tế của một số hợp đồng thể hiện tính chất "lách luật" được các chủ đầu tư sử dụng để giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai với bên nhận chuyển nhượng như: "Hợp đồng góp vốn đầu tư đất nền", "Hợp đồng cam kết chuyển thụ hưởng quyền mua sản phẩm sang đặt cọc mua sản phẩm đất nền", "Hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận quyền sử dụng đất", "Hợp đồng đặt mua quyền sử dụng đất ở". Đặc biệt, Luận văn sẽ tập trung lột tả bản chất của các dạng hợp đồng này và những rủi ro hoặc hệ lụy pháp lý sẽ "đối mặt" khi sử dụng hợp đồng này để thực hiện các hoạt động chuyển nhượng QSDĐ dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai trên thực tế với mong muốn phòng ngừa sai phạm, và thúc đẩy thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh, và phát triển.

Ngoài ra, luận văn cũng là nguồn tài liệu tham khảo trong học tập, nghiên cứu và giảng dạy khoa học pháp lý; tài liệu phục vụ cho các cơ quan hoạch định chính sách, pháp luật.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài Phần mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của Luận văn được chia thành ba(03) Chương :

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai và thực tiễn thực hiện pháp luật tại Việt Nam.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

Chương 1.
MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

1.1. Khái quát về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1.1.1. Khái quát dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1.1.1.1. Khái niệm về dự án đầu tư kinh doanh bất động sản bất động sản

Để nghiên cứu khái niệm dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, trước hết cần làm rõ thế nào là một dự án bất động sản.

Từ định nghĩa trên, có thể hiểu: *"dự án bất động sản là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định . Dự án bất động sản là một dạng cụ thể của dự án đầu tư nói chung, nên về cơ bản nó mang những đặc trưng của một dự án đầu tư và được điều chỉnh bởi pháp luật đầu tư".*

1.1.1.2. Khái niệm về dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Vậy BĐS hình thành trong tương lai là gì? Chúng ta chỉ tìm thấy câu trả lời trong phần giải thích thuật ngữ của các đạo Luật KDBĐS.

Từ các phân tích trên về khái niệm dự án BĐS; và BĐS hình thành trong tương lai có thể hiểu: *"Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định.*

1.1.1.3. Đặc điểm dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai còn có những đặc trưng cơ bản sau đây:

Thứ nhất, xuất phát từ đặc tính của bất động sản là tài sản có giá trị lớn, việc tiến hành đầu tư xây dựng hàng loạt thì nhu cầu sử dụng vốn càng lớn.

Thứ hai, thực hiện dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là một công việc phức tạp, yêu cầu cần nghiên cứu kỹ về đặc tính của đất, nước ngầm, bảo vệ môi trường.

Thứ ba, xuất phát từ đặc tính của bất động sản là tài sản được sử dụng lâu dài, riêng đất đai thì bền vững theo thời gian và không thay đổi trạng thái vật chất.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1.1.2.1. Khái niệm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Chuyển nhượng QSDĐ về bản chất pháp lý là một loại giao dịch về đất đai thông qua hợp đồng. Dưới khía cạnh kinh tế thì chuyển nhượng QSDĐ là hành vi của chủ sử dụng đất (bên chuyển nhượng) tự nguyện chuyển giao đất và các lợi ích từ đất đai cho bên nhận chuyển nhượng để lấy một khoản tiền nhất định. Đây là giao dịch "thuận mua vừa bán", mang đầy đủ đặc trưng của quan hệ thị trường. Như vậy, có thể hiểu chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là hành vi của người sử dụng đất (bên chuyển nhượng) tự nguyện chuyển giao đất và QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng trả cho bên chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng kinh doanh BĐS.

1.1.2.2. Đặc điểm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của pháp luật.

Thứ hai, hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai mang tính chất phức tạp và ảnh hưởng đến lợi ích nhiều bên.

Thứ ba, chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai gắn liền với mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (nhà, công trình xây dựng).

Khác với đất đai, đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất thì do con người tự tạo ra, bị mất đi sau một thời hạn sử dụng nhất định, tài sản sẽ bị hư hỏng, bị hủy bỏ. Việc sở hữu loại BĐS này có thể trọn vẹn, tuyệt đối. Các tài sản này có thể xác định được giá trị thực, xác định rõ giá cả, con người làm ra ngày càng nhiều và ngày càng phong phú đa dạng. Việc mua bán cũng rõ ràng "sòng phẳng" hơn, mang tính thương mại rõ nét hơn và thường chuyển giao quyền sở hữu tuyệt đối ngay sau khi các bên bàn giao tài sản cho nhau, mua đứt bán đoạn.

1.1.3. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai về bản chất là một loại hợp đồng về quyền sử dụng đất và chỉ khác biệt so với HĐCNQSDĐ nói chung ở đối tượng của hợp đồng. Có nghĩa, đối tượng của hợp đồng này thu hẹp hơn so với HĐCNQSDĐ.

Căn cứ khái niệm về hợp đồng về QSDĐ; và chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai theo tác giả có thể định nghĩa:" Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là sự thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng(CĐT dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai) và khách hàng (bên nhận chuyển nhượng) về việc chuyển giao đất và quyền sử dụng đất trên thửa đất đã được pháp luật công nhận thuộc dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai trên cơ sở giá cả được các bên thống nhất, đất và quyền sử dụng đất được chuyển giao toàn bộ cho bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng không còn bất kỳ mối liên hệ nào với đất và quyền sử dụng đất".

Dựa trên lý luận về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và quy định pháp luật hiện hành, thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai có những đặc điểm cơ bản sau:

Thứ nhất, là hợp đồng song vụ

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là hợp đồng có đền bù

Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là hợp đồng nhằm mục đích chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng.

1.2. Khái quát pháp luật về hợp đồng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Pháp luật nói chung được định nghĩa như sau: *"Pháp luật là hệ thống quy tắc xử sự mang tính bắt buộc chung do nhà nước ban hành hoặc thừa nhận, thể hiện ý chí và bảo vệ lợi ích của giai cấp thống trị trong xã hội, được nhà nước bảo đảm thực hiện nhằm mục đích điều chỉnh các quan hệ xã hội."*. Hiện nay, Việt Nam có hàng trăm triệu thửa đất; hơn 10 triệu hộ nông dân và hàng chục vạn các tổ chức sử dụng đất đang trực tiếp khai thác, sử dụng và kinh doanh trên đất. Trong số đó có rất nhiều các chủ thể có nhu cầu dịch chuyển QSDĐ của họ cũng như tích tụ đất đai để mở rộng phát triển sản xuất. Vì vậy, nhu cầu chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai từ chủ thể này sang chủ thể khác xuất hiện như một nhu cầu tất yếu khách quan.

Từ các phân tích, *trên có thể hiểu pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là hệ thống quy tắc xử sự do Nhà nước ban hành mang tính bắt buộc chung đối với các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng, nhằm định hướng cho quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai đi theo trật tự chung vì lợi ích của các bên tham gia quan hệ, lợi ích của Nhà nước và lợi ích chung của toàn bộ xã hội.*

1.2.2. Nội dung cơ bản pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

Thứ hai, nhóm quy phạm về hình thức và hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai

Thứ ba, nhóm quy phạm về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai

Thứ tư, nhóm quy phạm về các điều khoản cơ bản trong hợp đồng đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật và thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1.3.1. Mức độ phát triển của thị trường kinh doanh bất động sản

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 KDBĐS. 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 QSDĐ giữa các chủ thể ngày càng lớn trong đó có hoạt động chuyển nhượng QSDĐ. Căn cứ vào thực trạng của thị trường mà pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai cần có những quy định sao cho phù hợp, bảo đảm cho thị trường KDBĐS vận hành một cách ổn định, lành mạnh và minh bạch.

1.3.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và pháp luật Nhà nước về kinh doanh bất động sản

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 độ 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 khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư…vvv; có quy mô lớn, đồng bộ về hạ tầng 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 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[1].

1.3.3. 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 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai ra đời phải đảm bảo hài hòa lợi ích cho các bên tham gia. Vì vậy, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai cần đảm bảo khi các nhà đầu tư tiến hành chuyển nhượng QSDĐ thì kết quả của hoạt động này thực sự đáp ứng được nhu cầu, mong muốn của họ qua đó thúc đẩy thị trường KDBĐS.

Tiểu kết Chương 1

Chương 1 luận văn là chương có tính tiền đề đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận và lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại các dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai. Luận văn đã sử dụng phương pháp hệ thống hóa để đưa ra một số khái niệm về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, về dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai làm cơ sở cho việc nghiên cứu các quy định của pháp luật.

Tiếp cận khái quát lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, luận văn đã đưa ra khái niệm pháp luật và bốn nhóm quy phạm cơ bản điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại các dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai làm cơ sở cho việc nghiên cứu ở chương 2.

Bên cạnh đó, các yếu tố tác động đến thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại các dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai xuất phát từ quan điểm của Đảng, chính sách phá luật về đất đai và chính các quy định của pháp luật. Từ cơ sở đó có tác động nhất định đến pháp luật và thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại các dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

[1] Nguyễn Quang Tuyến (2007), "Hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong 20 năm đổi mới", Tạp chí Luật học, Số 1/2007, tr. 56 - 62.

Chương 2.
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

2.1.1. Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, ngoài việc phải đáp ứng các yêu cầu "chung", thì phải đáp ứng các điều kiện "riêng biệt"khác, Cụ thể:

Một là, đối với CĐT chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, pháp luật yêu cầu CĐT chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai [2].

Hai là, đối với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai có thể tổ chức; hộ gia đình, cá nhân trong nước; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Các chủ thể này phải đảm bảo đủ điều kiện về năng lực pháp luật và năng lực hành vi, cụ thể là đối với cá nhân phải có đủ năng lực hành vi dân sự để tự mình tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ hoặc phải có sự ủy quyền cho chủ thể khác thay mình tham gia. Đối với tổ chức phải là người đại diện theo pháp luật cho tổ chức hoặc được người đại diện theo pháp luật ủy quyền tham gia giao dịch.

[2] Khoản 2, Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014

2.1.2. Hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

2.1.2.1. Quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai

Về kỹ thuật lập pháp, BLDS 2015 quy định: "Hợp đồng về QSDĐ phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan[3]". Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 LĐĐ năm 2013: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên mà không bắt buộc.

Trong hoạt động KDBĐS nói riêng thì, Khoản 2 Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014 quy định: "Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật KDBĐS năm 2014 thì phải công chứng hoặc chứng thực". Đồng thời Điều 8 Nghị định *số 02/2022/NĐ-CP* của Chính phủ: Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản quy định: "Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng việc chuyển nhượng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu".

2.1.2.2. Quy định về hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Vậy thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khi nào? Phải áp dụng quy định nào của pháp luật để xác định? Do có nhiều cách hiểu khác nhau nên dẫn đến trên thực tế xét xử có sự áp dụng pháp luật không thống nhất. Để tránh sự mâu thuẫn và chống chéo về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động KBĐS nói chung; khác với Luật đất đai năm 2013 thì Luật KDBĐS năm 2014 đã quy định theo hướng: "Thời điểm

[3] Khoản 1, Điều 502 BLDS năm 2015

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". Từ quy định này có thể hiểu thời điểm có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là bất kỳ thời điểm cụ thể do các bên thỏa thuận và ghi vào trong hợp đồng. Trường hợp, nếu các bên có thỏa thuận về công chứng hợp đồng hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực

2.1.3. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai 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. Về nguyên tắc, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thông qua việc chấp thuận chủ trương đầu tư" là đủ điều kiện pháp lý để triển khai, và thực hiện trên thực tế. Bên cạnh đó, dự án cần có quy hoạch chi tiết xây, kèm theo bản vẽ Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ hai, giải phóng mặt bằng, bồi thường là trách nhiệm của chủ đầu tư khi thực hiện dự án.

Thứ ba, dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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.

2.1.4. Các điều khoản cơ bản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

2.1.4.1. Quy định về giá chuyển nhượng

Luật đất đai năm 2013 phân biệt 2 loại giá: Giá QSDĐ và Giá trị QSDĐ. Về nội dung này, trong thực tiễn thường phát sinh các giao dịch tư lợi như sau:

Thứ nhất, các bên thường kê khai giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá giao dịch thực tế.

Thứ hai, xác định giá chuyển nhượng trong trường hợp chênh lệch diện tích trên GCNQSDĐ và số liệu đo đạc thực tế

2.1.4.2. Quy định về điều khoản thanh toán

Về điều khoản thanh toán, thực tiễn giao kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên liên quan còn giao kết một dạng hợp đồng khá phổ biến là hợp đồng đặt cọc, theo đó bên có nghĩa vụ thanh toán sẽ đặt trước một khoản tiền coi như "đặt chỗ" cho việc "mua" diện tích đất này. Việc hiểu thế nào về số tiền đặt cọc này là một vấn đề các bên cần làm rõ. Nếu tiền đặt cọc chỉ được hiểu đơn giản là "đặt chỗ" thì sẽ không được khấu trừ khi thanh toán hợp đồng chính. Còn nếu các bên đã thỏa thuận tiền đặt cọc là một phần của giá chuyển nhượng thì khi thanh toán hợp đồng chính, bên nhận chuyển nhượng chỉ cần thanh toán giá trị còn lại sau khi lấy giá chuyển nhượng trừ đi số tiền đã đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc hướng đến việc thực hiện hợp đồng chính là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai. Vì vậy, người nhận tiền thanh toán hoặc tiền đặt cọc phải là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chính. Bên chuyển nhượng có thể đích thân nhận tiền (có biên bản giao nhận) hoặc ủy quyền cho người khác nhận tiền (có văn bản ủy quyền giữa bên chuyển nhượng là bên ủy quyền với bên nhận ủy quyền và biên bản về việc giao nhận tiền giữa bên nhận ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng).

Ngoài ra, còn những điều khoản khác các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật như: Quyền và nghĩa vụ các bên, giải quyết tranh chấp,…

2.1.5. Một số hạn chế của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, chủ đầu tư chuyển nhượng phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện chung của doanh nghiệp kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, ngoài các điều kiện chung, đối với hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư phải có giấy chứng nhận về QSDĐ đối với toàn bộ hoặc phần dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

Thứ ba, dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án bất động sản hình thành trong tương lai

2.2.1. Tình hình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Từ thời điểm Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 có hiệu lực, khi quy định về chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai được quy định rõ ràng và cụ thể hơn, nhiều thương vụ chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai đã diễn ra trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung. Phần lớn các dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là do chủ đầu tư không đủ năng lực thực hiện. Việc chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là một trong những biện pháp giải quyết khó khăn cho từng dự án, bên cạnh đó, góp phần làm cho thị trường hoạt động bình thường và khả quan hơn. Thị trường thực tế ghi nhận một số trường hợp chủ đầu tư tìm đối tác để chuyển nhượng lại toàn bộ QSDĐ trong dự án của mình do hoạt động sản xuất, kinh doanh kém hiệu quả trong thời gian vừa qua. Có thể kể đến một số thương vụ được công bố trong thời gian qua như Công ty CPĐTKD Địa ốc Đất Xanh nhận chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai tại căn hộ Phú Gia Hưng Apartment tại quận Gò Vấp, Tp.HCM của Công ty TNHH Hà Tận Hùng[4]. Bên cạnh đó, theo một số nhà đầu tư thì việc chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai có thể là những thương vụ đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư, chứ không hẳn hoàn toàn với mục đích rút khỏi dự án.

2.2.2. Một số vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai và nguyên nhân của vướng mắc

[4] Hồ Xuân Mai (2017), "Chuyển nhượng dự án bất động sản thành xu hướng", truy cập 30/3/2022 **tại** [https://viettimes.vn/chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-thanh-xu-huong-117379.html],

2.2.2.1. Một số vướng mắc phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, các chủ thể thỏa thuận ghi nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai thấp hơn giá chuyển nhượng trên thực tế nhằm mục đích trốn thuế TNCN và lệ phí trước bạ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai .

Thứ hai, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai thông qua hợp đồng ủy quyền.

Thực tiễn trên địa bàn TP. Đà Nẵng, Hồ Chí Minh, Hà Nội cho thấy các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai thông qua hợp đồng ủy quyền được thực hiện chủ yếu ở các khu tái định cư, dự án xây dựng nhà ở...vvv . Trên thực tiễn, các bên sẽ tiến hành giao kết hợp đồng ủy quyền nội dung ủy quyền cho bên nhận ủy quyền được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên ủy quyền tiến hành thủ tục để giấy chứng nhận về QSDĐ, thực hiện các nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước, sử dụng, quản lý, chiếm hữu, định đoạt QSDĐ, trong đó có quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba khác theo hợp đồng ủy quyền các bên đã xác lập. Thời hạn ủy quyền thông thường rất dài (20-30 năm) hoặc không có thời hạn.

Thứ ba, hạn chế của các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo "mẫu" (hay điều kiện kinh doanh chung) do CĐT dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai đưa ra khi ký kết hợp đồng luôn thể hiện sự không bình đẳng, nhiều điều khoản có lợi cho CĐT dự án BĐS và gây thiệt thòi cho bên nhận chuyển nhượng.

Thứ tư, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai có sự không bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa CĐT dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai với bên nhận chuyển nhượng, phổ biến các CĐT dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai vi phạm nghĩa vụ hợp đồng gây thiệt hại về lợi ích cho bên nhận chuyển nhượng.

2.2.2.2. Nguyên nhân phát sinh vướng mắc

Thứ nhất, hệ thống pháp luật pháp LĐĐ và Luật KDBĐS đồ sộ và sự thay đổi các quy định qua từng thời kỳ

Thứ hai, tác động của điều kiện kinh tế - xã hội

Thứ ba, các quy định pháp luật đất đai chưa hoàn thiện

Thứ tư, ý thức chủ quan của người SDĐ khi tham gia giao dịch

Thứ năm, quá trình tổ chức thực hiện pháp luật có nhiều hạn chế, bất cập

Tiểu kết Chương 2

Tại Chương 2, luận văn đã phân tích và đưa ra một số hạn chế của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai tại Việt Nam. Tiếp cận pháp luật hiện hành cho thấy các quy định về chủ thể, về điều kiện chuyển nhượng, về hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đã được quy định khá cụ thể song vẫn còn những hạn chế nhất định.

Luận văn đã đánh giá tình hình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai trên thực tế trong thời gian qua, kể từ thời điểm Luật KDBĐS năm 2014 chính thức có hiệu lực thi hành trên thực tiễn. Qua nghiên cứu cho thấy những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật tập trung vào chủ thể, điều kiện chuyển nhượng,… từ đó luận văn đưa ra nguyên nhân của những vướng mắc.

Chương 3.
ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

3.1.1. Phù hợp với chủ trương và chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản

Mọi sự điều chỉnh của các hoạt động tại tất cả các lĩnh vực ở Việt Nam luôn hướng theo sự lãnh đạo của Đảng, việc xây dựng pháp luật cũng không ngoại lệ. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật về KDBĐS và pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai phải phù hợp với chủ trương và chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản.

Trên đây là cơ bản những đường lối chỉ đạo của Đảng về việc xây dựng và thực hiện pháp luật liên quan đến lĩnh vực kinh doanh BĐS. Mọi sự sửa đổi, ban hành, bổ sung về pháp luật đều phải dựa trên cơ sở những quan điểm chỉ đạo đó. Qua đó áp dụng được tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

3.1.2. Đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản

Điểm quan trọng nhất để minh bạch hóa thị trường KDBĐS chính là hệ thống đăng ký BĐS.

Ngoài ra, đồ án quy hoạch phải công khai hóa tất cả những dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện. Cụ thể, việc công bố quy hoạch phân khu, các dự án mời gọi đầu tư khu đô thị mới, khách sạn, văn phòng cho thuê, nhà ở cao cấp tại các khu vực mở rộng, đều phải được công khai. Khi đó, quyền lựa chọn sẽ thuộc về các NĐT BĐS chuyên nghiệp. Đồng thời, để tránh tình trạng xin - cho, cơ quan chức năng phải chuyển sang hình thức đấu giá quyền SDĐ và đấu thầu lựa chọn NĐT. Điều này sẽ tạo ra "sân chơi" công bằng cho tất cả các NĐT và

loại khỏi thị trường những NĐT 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.

3.1.3. Đảm bảo sự tương thích với thông lệ quốc tế

Thị trường KDBĐS cũng như hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh về lĩnh vực KDBĐS tại Việt Nam đều còn khá non trẻ so với thế giới. Do đó, nếu Việt Nam muốn hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai một cách chất lượng, có hiệu quả, thì không thể không tìm cách để tiếp thu các kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý đã được các quốc gia khác trên thế giới áp dụng.

3.1.4. Đảm bảo phù hợp với hệ thống pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở

Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là một bộ phận của hệ thống pháp luật đầu tư, kinh doanh BĐS. Hơn nữa, liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau như pháp luật về đầu tư, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng và pháp luật về nhà ở.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

3.2.1. Hoàn thiện quy định về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, đối với các nhà đầu tư KDBĐS trong nước và nước ngoài thì pháp luật nước ta cần phải được sửa đổi, bổ sung theo hướng ngày càng xích lại gần nhau hơn, đảm bảo sự bình đẳng hơn giữa các chủ thể KDBĐS.

Thứ hai, nhằm đảm bảo sự thống nhất trong quy định của pháp luật, đặc biệt là giữa LKDBĐS và LĐĐ, giữa LKDBĐS và LNƠ. *Thứ ba,* người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Vì vậy, việc hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai sẽ góp phần tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu, đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam, nhằm khuyến khích người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đoàn tụ cùng gia đình cũng

như đầu tư kinh doanh tại Việt Nam. Do đó cần sửa đổi LĐĐ năm 2013 và Luật KBĐS năm 2014 theo hướng như sau: "Cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng QSDĐ ở gắn với nhà ở ngoài dự án phát triển nhà ở thông qua giao dịch đổi nhà ở, nghĩa vụ tài chính trong trường hợp này sẽ được xác định tương tự như trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước thực hiện giao dịch mua bán nhà ở gắn liền với đất ở".

3.2.2. Hoàn thiện quy định về hình thức và hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

3.2.3.1. Hoàn thiện quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai

Cần quy định rõ ràng hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai trong trường hợp tham gia giao dịch không trực tiếp, mà hợp đồng có yêu cầu công chứng, hoặc chứng thực của các bên.

3.2.3.2. Hoàn thiện về hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai

Thứ nhất, quy định như vậy sẽ tạo ra sự thống nhất trong các quy định về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất trong Luật đất đai với tư cách là pháp luật chuyên ngành với luật chung (BLDS), và các văn bản pháp luật chuyên ngành khác có liên quan (Luật Nhà ở, Luật công chứng, Luật KDBĐS).

Thứ hai, việc đăng ký chỉ mang bản chất đối kháng, thông báo với bên thứ ba, giữa các bên đăng ký không quyết định hiệu lực của hợp đồng hay nói cách khác đối với bên thứ ba, hợp đồng chỉ có hiệu lực ràng buộc khi có đăng ký theo quy đinh của pháp luật, thì đối với các bên hiệu lực hợp đồng không phụ thuộc vào thời điểm này. .

3.2.3. Hoàn thiện các quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, quy định "dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt" có vẻ đang gây ra một sự khó khăn trong việc hiểu và vận dụng đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai, quy định về điều kiện cần phải hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng rồi mới được chuyển nhượng.

Do đó tác giả, đề nghị bãi bỏ quy định về điều kiện cần phải hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng rồi mới được chuyển nhượng

Thứ ba, quy định về việc điều kiện phải hoàn thành xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt để được chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai đầu tư hạ tầng.

Thứ tư, quy định về năng lực tài chính của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

Thứ năm, quy định chế tài áp dụng cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng nếu vi phạm cam kết đảm bảo tiến độ xây dựng dự án.

3.2.4. Hoàn thiện các quy định về điều khoản cơ bản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là loại giao dịch phổ biến về phạm vi, phức tạp về nội dung, lại tiềm ẩn nhiều nguy cơ phát sinh tranh chấp, vì vậy pháp luật cần xây dựng một Điều luật quy định cụ thể về những điều khoản cơ bản các bên cần nêu ra trong hợp đồng để đảm bảo hợp đồng có đủ những nội dung cần thiết, tránh việc các bên bỏ sót nội dung không thỏa thuận, dẫn đến tranh chấp sau này.

Thứ hai, về thỏa thuận thanh toán bằng vàng. Thực tiễn giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai ở cho thấy, thỏa thuận thanh toán bằng "vàng miếng" diễn ra khá phổ biến[5].

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

3.3.1. Đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ pháp lý trong thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Về mặt thực tiễn, rất nhiều vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai đều có nguyên nhân sâu xa là thiếu hiểu biết pháp luật, ký kết hợp đồng

[5] Nguyễn Thị Kiều Oanh (2014), "Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án bất động sản ", Tài liệu Hội thảo Pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản những hạn chế, bất cập và giải pháp hoàn thiện , Tài liệu Hội thảo, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh,

không chặt chẽ, không rõ ràng, chưa bảo đảm các điều kiện hợp pháp đối với dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, về tư cách pháp lý của doanh nghiệp, tư cách đại diện của người ký kết hợp đồng v.v…

Do đó để giúp nâng cao chất lượng của những giao dịch KDBĐS và quan hệ chuyển nhượng QSDĐ trong dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, cần phải đẩy mạnh kiện toàn về tổ chức, tăng cường các hoạt động dịch vụ pháp lý, tư vấn pháp lý, trợ giúp pháp lý trong xã hội, giúp cho các cơ quan, tổ chức hoạt động theo pháp luật, quản lý xã hội bằng pháp luật

3.3.2. Đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực thực hiện hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

Với lĩnh vực bất động sản, hiện cả nước vẫn chưa có được một hệ thống đào tạo bài bản như ở nhiều nước khác, ngoại trừ một số ít khoa và chuyên ngành kinh doanh bất động sản tại những trường đại học lớn. Từ đó cho thấy, vấn đề đào tạo, nâng cao trình độ quản trị doanh nghiệp và nguồn nhân lực trong lĩnh vực bất động sản bấy lâu nay dường như chưa được chú trọng, nhiều doanh nghiệp vẫn chưa đầu tư nhiều cho lĩnh vực này.

Tiểu kết Chương 3

Từ những nội dung đánh giá pháp luật thực định và thực tiễn thực hiện phá luật, chương 3 của luận văn đã đưa ra bốn định hướng hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai. Từ đó các nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai dựa trên cơ sở chủ thể, nội dung, điều kiện chuyển nhượng,…

Bên cạnh đó, dựa trên các số liệu khảo sát các số liệu về thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai thực tiễn, luận văn đã đề xuất những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

KẾT LUẬN

Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là một hoạt động đầu tư với quy mô vốn lớn, ảnh hưởng nhiều mặt đến nền kinh tế - xã hội. Với tốc độ phát triển hiện nay của lĩnh vực này, việc hoàn thiện hành lang pháp lý điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là một vấn đề cần sự quan tâm từ phía Nhà nước, các chuyên gia về pháp luật kinh doanh bất động sản cũng như từ chính các chủ đầu tư.

Theo quan điểm của tác giả, thị trường BĐS Việt Nam sẽ ngày càng phát triển cả về quy mô lẫn chiều sâu, đồng thời đứng trước xu thế hội nhập quốc tế, thị trường này sẽ ngày càng mở rộng ra phạm vi ngoài nước, do đó việc nghiên cứu pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai là vô cùng thiết thực và mang nhiều ý nghĩa quan trọng. Trong phạm vi nghiên cứu của Luận văn đã đạt được các kết quả sau đây:

Trên cơ sở nghiên cứu về các vấn đề lý luận, luận văn đã đưa ra được những khái niệm về chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai. Đồng thời, khái quát hoá một cách có hệ thống những nội dung của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

Phân tích và đưa ra những đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai tại Việt Nam. Đồng thời, khái quát bức tranh toàn cảnh về tình hình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai trên thực tế trong thời gian qua, kể từ thời điểm Luật KDBĐS năm 2014 chính thức có hiệu lực thi hành trên thực tiễn.

Trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai, luận văn đã đưa ra những giải pháp cụ thể nhằm giúp hoàn thiện các quy định pháp luật của Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai. Đồng thời, dựa trên các số liệu khảo sát các số liệu về thi hành pháp luật hợp đồng chuyển nhượng

QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai thực tiễn, luận văn đã đề xuất những giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án ĐTKDBĐS hình thành trong tương lai.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Tài liệu tham khảo tiếng Việt

1. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng Sản Việt Nam (2005), Nghị quyết 48-NQ/TW Về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Hà Nội.
2. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng Sản Việt Nam (2016),Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng, Hà Nội.
3. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng Sản Việt Nam (2017), Nghị quyết số 11-NQ/TW hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Hà Nội.
4. Bộ Tư pháp (2006), Từ điển luật học, Nxb.Từ điển Bách khoa,
5. Cao Hữu Dũng (2016), Pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.
6. Đỗ Văn Đại (2013), Giao dịch về quyền sử dụng đất: Những bất cập và hướng sửa đổi Luật Đất đai, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 12(244).
7. Lưu Quốc Thái (2016), Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam, Nxb. Hồng Đức.
8. Lưu Quốc Thái (2018), Pháp luật kinh doanh bất động sản, Nxb. Lao động, Hà Nội
9. Mai Thanh Hải (2018), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản từ thực tiễn tỉnh Thanh Hóa, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Mở Hà Nội.
10. Nghiêm Thị Thủy (2015), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đầu tư kinh doanh bất động sản từ thực tiễn thực hiện tại Thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Đại Học Mở Hà Nội.
11. Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình Luật Hợp đồng : phần chung, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội.
12. Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2017), Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh.
13. Nguyễn Ngọc Điện (2012), Đăng ký bất động sản tại Việt Nam – các vấn đề lý luận và thực tiễn, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp điện tử, số 6(214).

14. Nguyễn Ngọc Trung (2019), Pháp luật bảo vệ quyền sử dụng đất nông nghiệp, qua thực tiễn tại Quảng Trị, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

15. Nguyễn Quang Tuyến (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 Luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội.

16. Nguyễn Quang Tuyến (2007), Hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong 20 năm đổi mới, Tạp chí Luật học, Số 1/2007.

17. Nguyễn Thị Hạnh (2014), Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.

18. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội.

19. Nguyễn Thị Kiều Oanh (2014), Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án bất động sản, Tài liệu Hội thảo Pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản những hạn chế, bất cập và giải pháp hoàn thiện, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh.

20. Nguyễn Thị Kim Phượng, Đặng Anh Quân (2019), Thực trạng xây dựng và chất lượng khu tái định cư nhìn từ thực tiễn áp dụng pháp luật tại tỉnh Bình Dương, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, Số 01(377).

21. Nguyễn Thị Xuân (2014), Pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội.

22. Nguyễn Thùy Trang (2017), Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 06(334).

23. Nguyễn Thùy Trang (2017), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật hiện hành của Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

24. Ninh Thị Hiền (2018), Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, Nxb. Chính trị Quốc gia.

25. Phạm Minh Sơn (2016), Pháp luật về mua lại và sáp nhập ngân hàng thương mại ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học Xã hội, tr.32

26. Phạm Thị Hằng Nga (2012), Các vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án trong đầu tư, kinh doanh bất động sản, Khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội.

27. Thân Văn Tài, Nguyễn Thị Phi Yến (2016), Giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, Tạp chí Khoa học pháp lý, Số 02 (96).

28. Trần Thị Loan (2018), Hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế.

29. Trần Thị Ngọc Hà (2019), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án kinh doanh nhà ở, Khóa luận tốt nghiệp Trường ĐH Luật Tp.Hồ Chí Minh.

30. Trần Văn Dũng (2018), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đầu tư kinh doanh bất động sản, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Mở Hà Nội.

31. Tưởng Ngọc Thế (2018), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế.

32. Vũ Thị Hồng Xuyên (2015), Thực hiện pháp luật về quyền chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp quyền sử dụng đất của người sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội.

II. Tài tiệu tiếng nước ngoài

33. Bouvier John (1856), A Law Dictionary, Adapted to the Constitution and Laws of the United States of America and of the Several States of the American Union, 6th edition.

34. Deluxe Black's Law Dictionary, West Publishing Co, 1990.

35. Gerald N. Hill, Kathleen Hill (2012), The People Law Dictionary: Taking the Mystery Out of Legal Language.

36. Project Mamagement Association of Japan (PMAJ) (2005), Aguidebook of Project & Program Management for Enterprise Inovations (P2M), Japan.

37. Roy Goode (1998), Commercial Law Hardcover, Butterworths Tolley, 2nd edition.

38. Stephen P. Pecca, Real Estate Development and Investment, John Wiley & Son Inc.

III. Tài liệu truy cập điện tử

39. Bình luận những điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP; xem tai đường link http://vietthink.vn/vi/tin-tu-vietthink.nd/binh-luan-nhung-diem-moi-nghi-dinh-022022nd-cp.html

40. Đỗ Xuân Trọng (2019), Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Tạp chí

Công thương, truy cập 30/3/2022 tại [http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/chuyen-nhuong-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-nhung-bat-cap-tu-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-64929.htm].

41. Dương Ninh (2016), "Chuyển nhượng một phần dự án, vẫn còn nhiều vướng mắc", truy cập 30/3/2022 tại [https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-van-con-nhieu-vuong-mac-141709.html].
42. Hồ Xuân Mai (2017), Chuyển nhượng dự án bất động sản thành xu hướng, truy cập 30/3/2022 tại [https://viettimes.vn/chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-thanh-xu-huong-117379.html].
43. Lan Anh (2019), "Địa ốc First Real: Chuyển nhượng dự án giúp công ty lãi 155 tỷ đồng", truy cập 30/3/2022 tại [https://bizlive.vn/doanh-nghiep/dia-oc-first-real-chuyen-nhuong-du-an-giup-cong-ty-lai-155-ty-dong-3528683.html].
44. Lê Hoàng (2018), Sôi động M&A bất động sản, Báo Nhà đầu tư, truy cập 30/3/2022 tại [https://nhadautu.vn/soi-dong-ma-bat-dong-san-d6605.html].
45. Ngọc Hậu (2015), "Cho bán nhà đất tranh chấp", Báo Tuổi trẻ, truy cập 30/3/2022 tai [https://tuoitre.vn/cho-ban-nha-dat-tranh-chap-995269.htm].
46. Phương Uyên (2019), "Những thương vụ M&A bất động sản nổi bật 6 tháng đầu năm 2019", truy cập 30/3/2022 tại [http://tuoitre.vn/nhung-thuong-vu-ma-bat-dong-san-noi-bat-6-thang-dau-nam-2019-20190716113425896.htm].
47. Phương Uyên (2019), "Những thương vụ M&A bất động sản nổi bật 6 tháng đầu năm 2019", truy cập 30/3/2022 tại [http://tuoitre.vn/nhung-thuong-vu-ma-bat-dong-san-noi-bat-6-thang-dau-nam-2019-20190716113425896.htm].
48. Truy cập 30/3/2022 tại http://tratu.coviet.vn/hoc-tieng-anh/tu-dien/lac-viet/V-V/-all.html.