

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THANH BÌNH

**ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. LÊ THỊ THẢO**

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 của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài luận văn	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài luận văn	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn	5
7. Kết cấu của luận văn	5
CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ	6
1.1. Khái quát về chuyển nhượng dự án đầu tư	6
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại dự án đầu tư.....	6
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm chuyển nhượng dự án đầu tư	7
1.1.3. Vai trò của chuyển nhượng dự án đầu tư	8
1.2. Khái quát pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư	9
1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ..	9
1.2.2. Nguồn luật điều chỉnh pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư	10
1.2.3. Nội dung pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư	10
Tiểu kết Chương 1	12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ	12
2.1. Thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.....	12
2.1.1. Quy định về đối tượng chuyển nhượng dự án đầu tư	12
2.1.2. Quy định về điều kiện chủ thể chuyển nhượng dự án đầu tư	13
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam	16
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư thời gian qua	16
2.2.2. Những bất cập, hạn chế trong thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư	18
2.2.3. Những nguyên nhân của những hạn chế, bất cập của pháp luật điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư	21
Tiểu kết Chương 2	22

CHƯƠNG 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM... 22

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam..... 22

3.1.1. Bảo đảm tính hệ thống, đồng bộ trong xây dựng, hoàn thiện pháp luật, phù hợp với nền kinh tế thị trường và hội nhập kinh tế quốc tế 22

3.1.2. Bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, cải cách thủ tục hành chính, tiết kiệm chi phí cho nhà đầu tư nhưng tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước và thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh phát triển 23

3.1.3. Bảo đảm tính kế thừa, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội và định hướng phát triển bền vững 23

3.1.4. Bảo đảm pháp luật phải được nhận thức, thi hành đồng bộ, thống nhất và hiệu quả trên toàn quốc 23

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư..... 24

3.2.1. Nhóm giải pháp chung 24

3.2.2. Nhóm giải pháp cụ thể..... 24

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư..... 26

3.3.1. Nâng cao năng lực của cơ quan quản lý nhà nước về chuyển nhượng dự án đầu tư 26

3.3.2. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung, nộp và giải quyết hồ sơ trên mạng 27

3.3.3. Nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp 27

Tiểu kết Chương 3 28

KẾT LUẬN..... 28

MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nguyên nghĩa
BLDS	Bộ luật Dân sự
ĐNN	Đất nông nghiệp
GCNĐKĐT	Giấy chuyển nhượng đăng ký đầu tư
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu của đề tài

Từ khi thực hiện chính sách đổi mới, mở cửa nền kinh tế (1986) đến nay, Việt Nam đã ban hành nhiều văn bản pháp luật về đầu tư, kinh doanh như Luật đầu tư nước ngoài năm 1987, Luật khuyến khích đầu tư trong nước, Luật doanh nghiệp năm 2005, Luật đầu tư năm 2005... để tạo hành lang bảo đảm an toàn về mặt pháp lý cho nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư kinh doanh và xây dựng môi trường đầu tư kinh doanh thông thoáng, thu hút các nguồn lực vào đầu tư phát triển kinh tế, xã hội. Đặc biệt, quyền sở hữu đối với vốn, tài sản đầu tư, kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư đã được ghi nhận trong Hiến pháp năm 1992, Hiến pháp năm 2013, Luật đầu tư năm 2005, Luật đầu tư năm 2014, Luật đầu tư năm 2020 cũng như trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác và được Nhà nước bảo đảm, bảo hộ và cam kết không quốc hữu hóa hoặc tịch thu bằng biện pháp hành chính.

Dự án đầu tư là sản phẩm, là kết quả được hình thành từ hoạt động đầu tư kinh doanh của nên nhà đầu tư được quyền sở hữu đối với dự án đầu tư. Vì vậy, cả Luật đầu tư năm 2005, Luật đầu tư năm 2014 và Luật đầu tư năm 2020 đều quy định cho phép nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng dự án đầu tư nhưng lại chưa quy định rõ nhiều vấn đề pháp lý liên quan đến chuyển nhượng dự án đầu tư. Thậm chí, Luật đầu tư năm 2005 đã quy định chuyển nhượng dự án đầu tư chính là chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp sở hữu dự án đầu tư. Đặc biệt, khảo cứu cho thấy nhiều quy định của pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật và việc chuyển nhượng dự án đầu tư trên thực tế trong một số ngành, nghề, lĩnh vực khác nhau không thống nhất, khác nhau cả về hình thức, trình tự, thủ tục.

Thời gian qua, vấn đề chuyển nhượng dự án đầu tư phát sinh rất nhiều bất cập mà không thể xử lý được. Trên thực tế, có nhiều nhà đầu tư đăng ký dự án đầu tư nhưng không thực hiện dự án mà chỉ để chuyển nhượng dự án để hưởng chênh lệch. Mục đích hướng tới của nhà đầu tư là đăng ký dự án để được giao đất, cho thuê đất, sau đó chuyển nhượng đất, núp bóng bằng hình thức chuyển nhượng dự án. Thực tế, nhà đầu tư hưởng lợi từ chuyển nhượng dự án nhưng đất đai thực hiện dự án thì không được sử dụng hiệu quả, gây lãng phí rất lớn. Bên cạnh đó, có nhiều nhà đầu tư không có khả năng thực hiện dự án, chậm tiến độ thực hiện dự án nên tìm cách chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác. Đối với dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật chỉ có Luật Kinh doanh bất động sản có quy định về điều kiện là phải đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ được phê duyệt là có thể kiểm soát được. Quy định này đã buộc doanh nghiệp khi lập dự án đầu tư phải xác định mục tiêu là thực hiện dự án đến cùng và chỉ chuyển nhượng khi không thể tiếp tục thực hiện chứ không phải lập dự án để sau đó chuyển nhượng hưởng chênh lệch. Đối với các loại dự án còn lại, cơ chế kiểm soát còn thiếu chặt chẽ nên rất khó trong kiểm soát việc chuyển nhượng dự án đầu tư dẫn đến tình trạng chuyển nhượng dự án diễn ra rất phổ biến và biến tướng.

Từ những lý do trên, với mong muốn góp phần vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư kinh doanh nói chung và về chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng, tôi đã lựa chọn và thực hiện nghiên cứu ở thạc sĩ với đề tài: **“Điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam”** làm luận văn tốt nghiệp thạc sĩ luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Ở Việt Nam, quyền chuyển nhượng dự án đầu tư của nhà đầu tư lần đầu tiên được quy định trong Luật khuyến khích đầu tư trong nước năm 1998 và tiếp đến là Luật đầu tư năm 2005, Luật đầu tư năm 2014 và Luật đầu tư năm 2020. Những quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư đã tạo điều kiện, cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng được dự án đầu tư khi có nhu cầu nên phần nào đã bảo đảm được quyền tự do kinh doanh, quyền tài sản của nhà đầu tư và tạo môi trường đầu tư, kinh doanh thông thoáng, thuận lợi hơn.

Trương Thế Côn (2019), *Chuyển nhượng dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án làm rõ một số vấn đề lý luận về dự án đầu tư, chuyển nhượng dự án đầu tư, pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư theo hướng bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, các bên có liên quan và được Nhà nước bảo đảm thực hiện bằng các quy định của pháp luật. Nghiên cứu một số vấn đề lý luận về pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư như: khái niệm, vai trò, đặc điểm, sự điều chỉnh của pháp luật, các học thuyết, quan điểm ảnh hưởng đến pháp luật và nội dung cơ bản của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư. Phân tích đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư, thực tiễn việc chuyển nhượng dự án đầu tư trên thực tế hiện nay, từ đó làm rõ những thành công và hạn chế, đặc biệt thấy rõ những thách thức của việc thực hiện các quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư, qua việc phân tích nguyên nhân của các bất cập trong quá trình thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

Trần Thị Hiền (2021), *Điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. Luận văn nghiên cứu chuyên sâu những vấn đề lý luận và pháp luật thực định về những điều kiện, yêu cầu đối với chủ thể tham gia và dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cần phải được đáp ứng trước khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng dự án. Từ đó phân tích, đánh giá những bất cập trong quy định của pháp luật, thực tiễn áp dụng và đề xuất hướng giải quyết nhằm đảm bảo tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng và nâng cao hiệu quả của hoạt động chuyển nhượng dự án.

Nguyễn Thị Hải Anh (2017), *Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận cơ bản về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, như thế nào là dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; khái niệm đặc điểm và ý nghĩa của hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Đồng thời làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản như các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật, nội dung và hình thức cùng những yếu tố tác động đến pháp luật để có nền tảng nhằm đánh giá về quy định pháp luật hiện hành.

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 luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn khái quát những vấn đề lý luận pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, hệ thống hóa các quy định pháp luật chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại về chủ thể, điều kiện, hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các

bên và trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại. Từ đó, tác giả đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại tại thành phố Thanh Hóa và đưa ra những giải pháp để hoàn thiện.

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 Thành phố Hồ Chí Minh. Luận văn đi sâu phân tích các quy định liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện, chủ thể, hợp đồng, trình tự thủ tục, trong đó có đối chiếu với với các quy định cũ để nêu ra những điểm chưa phù hợp của pháp luật và kiến nghị hoàn thiện quy định chuyển nhượng dự án bất động sản.

Giáo trình *Pháp luật về tài sản, quyền sở hữu tài sản và thừa kế* của Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2019), Lê Minh Hùng (Chủ biên), Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam. Giáo trình đề cập một cách khái quát về khái niệm và các loại tài sản nhưng không đề cập trực tiếp đến các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Tuy nhiên với những nội dung giáo trình cung cấp là nền tảng để tác giả đi sâu, nghiên cứu những tính chất, đặc điểm của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại từ đó phân tích các điều kiện cần đáp ứng đối với tài sản này để đưa vào giao dịch chuyển nhượng dự án.

Sách *Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành* của tác giả Nguyễn Quang Tuyền (2019), Nxb. Chính trị quốc gia sự thật. Công trình nghiên cứu một cách tổng quát có bình luận chuyên sâu về hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản và vấn đề quản lý Nhà nước về kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành. Tại Mục 6 Chương 2 của công trình này đã phân tích về hoạt động chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, tuy những điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản chỉ được nêu ra mà chưa được lý giải một cách rõ ràng, song với những nội dung cơ bản này đã giúp tác giả định hình được những yêu cầu cơ bản đặt ra đối với chủ thể, đối với dự án, phần dự án bất động sản được đưa vào giao dịch chuyển nhượng.

Sách *Pháp luật kinh doanh bất động sản* của tác giả Lưu Quốc Thái (2018) Nxb. Lao động. Công trình nghiên cứu chung về hoạt động kinh doanh bất động sản, giới thiệu đến đọc giả những nội dung mới nhất, từ khái quát những khái niệm liên quan trong hoạt động kinh doanh bất động sản đến chi tiết các quy định cụ thể về quản lý thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Công trình nêu trên tập trung phân tích quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung mang tính chất “gợi mở” mà chưa đi sâu phân tích cụ thể về từng điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cần tuân thủ để đảm bảo tính hợp pháp của giao dịch này.

Bài viết “Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án bất động sản” của tác giả Nguyễn Thị Kiều Oanh đăng trên *Tạp chí Khoa học pháp lý* số 02/2014. Trên cơ sở đánh giá thực trạng của pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản, tác giả đã đề xuất, kiến nghị sửa đổi, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản (hoàn thiện dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản) như về thuật ngữ chuyển nhượng dự án bất động sản, thực hiện ký quỹ đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, xử lý đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong trường hợp vi phạm cam kết, xâm phạm quyền lợi ích của khách hàng, hình thức xử lý đối với những trường hợp chuyển nhượng dự án không đáp ứng yêu cầu và việc đơn giản trình tự, thủ tục chuyển

nhượng. Tuy nhiên, công trình này được viết theo các văn bản pháp luật cũ nên không trùng lặp với nội dung của đề tài mà tác giả dự kiến trình bày trong Luận văn.

Bài viết “Sửa đổi các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật kinh doanh bất động sản” của tác giả Lê Minh Hùng đăng trên *Tạp chí Khoa học pháp lý* số 02/2014. Bài viết làm rõ các vấn đề bất cập của Luật Kinh doanh bất động sản và dự thảo Luật sửa đổi trong đó có đề cập khái quát về đối tượng và điều kiện của đối tượng trong hợp đồng kinh doanh bất động sản. Đây chính là cơ sở để tác giả tìm hiểu, nghiên cứu về điều kiện đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để được tham gia vào giao dịch chuyển nhượng dự án.

Các công trình này nghiên cứu nhiều khía cạnh khác nhau trong nội dung quy định về chuyển nhượng dự án mà chưa đi sâu tập trung phân tích quy định về điều kiện chuyển nhượng dự án - một trong những nội dung quan trọng của chuyển nhượng dự án mà tác giả dự kiến trình bày trong bài Luận văn này. Trên cơ sở kế thừa thành quả nghiên cứu của các công trình trên, luận văn tập trung nghiên cứu chuyên sâu về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư và đề xuất phương hướng và một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài luận văn

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu cung cấp luận cứ khoa học để đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam. Từ trên cơ sở, luận văn chỉ ra một số vướng mắc của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

Thứ ba, đề xuất phương hướng và một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài luận văn

4.1. Đối tượng nghiên cứu:

i) Lý luận pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư tại Việt Nam; ii) Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư thời gian qua tại Việt Nam; iii) Thực tiễn thi hành pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu bao gồm phạm vi về không gian, thời gian và nội dung nghiên cứu:

Về thời gian, thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam từ năm 2019 đến năm 2022.

Về không gian, Việt Nam.

Về nội dung, luận văn tập trung nghiên cứu một số vấn đề lý luận về dự án đầu tư, chuyển nhượng dự án đầu tư, pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư và thực trạng quy định của pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Chủ nghĩa Mac Le Nin về duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử làm cơ sở nền tảng cho việc nghiên cứu đề tài.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu, luận văn kết hợp sử dụng một số phương pháp chung được áp dụng trong nghiên cứu khoa học xã hội như phương pháp tổng hợp, phương pháp phân loại, phương pháp phân tích, phương pháp lịch sử...

Bên cạnh đó, luận văn cũng sử dụng phương pháp nghiên cứu đặc thù của ngành luật học là phương pháp phân tích quy phạm, phương pháp so sánh pháp luật. Các phương pháp nghiên cứu được luận văn sử dụng cụ thể như sau:

Chương 1 luận văn sử dụng chủ yếu các phương pháp phân tích, tổng hợp, hệ thống để làm rõ khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa, giá trị pháp lý của điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

Chương 2 luận văn sử dụng các phương pháp thống kê, phân tích, luật học so sánh để đánh giá những quy định của pháp luật từ Luật đầu tư cho đến pháp luật trong một số ngành, nghề, lĩnh vực cụ thể về chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam. Trong đó, luận văn tập trung làm rõ những hạn chế, bất cập của hệ thống pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư để làm cơ sở cho việc kiến nghị hoàn thiện hệ thống pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam.

Chương 3, luận văn sử dụng các phương pháp phân tích, tổng hợp, luật học so sánh, hệ thống để đưa ra một số kiến nghị, giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam trong những năm tới.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Về ý nghĩa khoa học, luận văn đã nghiên cứu, đánh giá tổng thể, toàn diện thực trạng các quy định của pháp luật, thực hiện pháp luật điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư cũng như việc chuyển nhượng dự án đầu tư trên thực tế ở Việt Nam hiện nay. Đặc biệt, luận văn đã đưa ra được một số giải pháp có ý nghĩa, có tính khả thi và rất thiết thực cho hoạt động xây dựng, hoàn thiện pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật và quản lý nhà nước về chuyển nhượng dự án đầu tư.

Về mặt thực tiễn, luận văn có thể trở thành tài liệu tham khảo có giá trị cho việc nghiên cứu, giảng dạy và hoạt động thực tiễn xây dựng, thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

7. Kết cấu của 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: Một số vấn đề lý luận pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam

CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1.1. Khái quát về chuyển nhượng dự án đầu tư

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại dự án đầu tư

1.1.1.1. Khái niệm dự án đầu tư

Đầu tư hiểu theo nghĩa chung nhất là việc nhà đầu tư bỏ vốn (có thể là tiền, tài sản hữu hình hoặc vô hình), công sức, trí tuệ... theo các hình thức, cách thức do pháp luật quy định để thực hiện các hoạt động đầu tư nhằm đạt được các kết quả theo mục tiêu, mục đích mà nhà đầu tư đặt ra¹. Trong đầu tư kinh doanh thì mục tiêu của các nhà đầu tư đặt ra luôn là lợi nhuận².

Dự án là một lĩnh vực hoạt động đặc thù, một nhiệm vụ cần phải thực hiện bao gồm một tập hợp các hoạt động có liên quan đến nhau được thực hiện với phương pháp riêng, nguồn lực riêng, trong một khoảng thời gian có hạn nhằm tạo ra một thực thể mới³. Thực chất, dự án là một tập hợp riêng biệt (cụ thể, xác định) những hoạt động có hệ thống được thực hiện trong một thời hạn xác định, bằng những nguồn lực xác định, nhằm đạt được một mục tiêu phát triển nhất định⁴.

Tóm lại, cho dù được nhìn nhận ở những góc độ khác nhau thì dự án đầu tư đều là sản phẩm, kết quả, hoạt động của nhà đầu tư do nhà đầu tư thực hiện trong quá trình đầu tư nhằm đạt được mục tiêu đầu tư. Vì vậy, từ các quan điểm nhìn nhận, đánh giá và cách tiếp cận trên đây, theo nghĩa rộng, có thể hiểu *dự án đầu tư là tổng thể các hoạt động, các chi phí của nhà đầu tư được bố trí theo một kế hoạch chặt chẽ, với lịch trình thời gian và địa điểm xác định cụ thể, để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm đạt được những mục tiêu lợi nhuận nhất định trong tương lai. dự án đầu tư là sản phẩm, là kết quả được tạo ra từ các hoạt động đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư nên là tài sản của nhà đầu tư*⁵.

1.1.1.2. Đặc điểm của dự án đầu tư

Thứ nhất, dự án đầu tư có mục tiêu, có kết quả xác định. Đây là một trong những điểm đặc trưng quan trọng của dự án đầu tư. Căn cứ vào mục tiêu, kết quả của dự án đầu tư mà nhà đầu tư cũng như các cơ quan quản lý nhà nước xem xét, quyết định có đầu tư hay không đầu tư.

Thứ hai, dự án đầu tư có chu kỳ phát triển riêng và có thời gian tồn tại hữu hạn. Điều này có nghĩa, mọi dự án đầu tư đều có chu kỳ phát triển cụ thể, có thời điểm bắt đầu và kết thúc trong một khoảng thời gian xác định chứ không thể kéo dài mãi. Các dự án đầu tư đều trải qua các giai đoạn: hình thành (lập dự án), phát triển (thực hiện, triển khai) và kết thúc đưa vào khai thác, sử dụng.

Thứ ba, dự án đầu tư mang tính cá biệt, không trùng lặp và có tính độc đáo riêng biệt. Tính cá biệt, độc đáo, riêng biệt, không trùng lặp của dự án đầu tư được thể hiện

¹ Từ Quang Phương và Phạm Văn Hùng (đồng chủ biên), Khoa Đầu tư, Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2013), *Giáo trình Kinh tế đầu tư*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân, tr.4.

² Võ Kim Sơn, Bùi Thế Vinh, Trần Thế Nhuận, (1996), *Quản lý dự án đầu tư*, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội, tr.89.

³ Từ Quang Phương (chủ biên), Khoa Đầu tư, Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2012), *Giáo trình quản lý dự án*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân, tr.6.

⁴ Đinh Thế Hiền, Viện Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm ứng dụng kinh tế Thành phố (2002), *Lập – Thẩm định hiệu quả tài chính DADT*, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội, tr.8.

⁵ Hà Thị Mai Hiền (2010), *Tài sản và QSH của công dân ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.

ở các khía cạnh chủ đầu tư, vốn đầu tư, mục tiêu, quy mô, địa điểm thực hiện, sản phẩm của dự án đầu tư...

Thứ tư, dự án đầu tư liên quan đến nhiều bên, có sự tương tác phức tạp giữa các bên với nhau. dự án đầu tư luôn có sự tác động, tham gia của nhiều bên có liên quan như nhà đầu tư, người thụ hưởng, các nhà tư vấn, nhà thầu, cơ quan quản lý nhà nước...

Thứ năm, dự án đầu tư có một nguồn lực xác định về vật chất, tài chính, con người cần thiết để tiến hành, thực hiện, triển khai các hoạt động. Các hoạt động trong dự án đầu tư là những nhiệm vụ hoặc hành động được thực hiện để tạo ra các kết quả của dự án đầu tư.

Thứ sáu, dự án đầu tư có tính phức tạp, bất định và độ rủi ro cao. Các dự án đầu tư đều đòi hỏi nguồn vốn, vật tư, nhân lực lớn và thực hiện, triển khai trong một khoảng thời gian kéo dài nhất định nên dự án đầu tư chịu nhiều tác động về sự thay đổi của môi trường chính trị, kinh doanh, thời tiết, giá cả, lạm phát...

1.1.1.3. Phân loại dự án đầu tư

Việc phân chia chi tiết, cụ thể dự án đầu tư thành các loại khác nhau sẽ giúp chúng ta hiểu rõ hơn bản chất pháp lý, vai trò của hoạt động đầu tư, tình hình huy động vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư... vào các ngành kinh tế - xã hội, các vùng miền, địa phương khác nhau của đất nước. Trên cơ sở đó sẽ giúp cho các cơ quan quản lý nhà nước xây dựng được các chủ trương, chính sách, giải pháp thích hợp để khuyến khích, thu hút các nguồn lực, nguồn vốn đầu tư vào phát triển kinh tế, xã hội và xây dựng các chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững, ổn định, có chiều sâu. Đồng thời, việc phân chia dự án đầu tư thành các loại khác nhau sẽ giúp cho các cơ quan quản lý nhà nước xây dựng được các giải pháp quản lý phù hợp với từng hoạt động đầu tư, loại dự án đầu tư, phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh kinh tế, xã hội trong từng giai đoạn cụ thể. Đặc biệt, việc phân loại dự án đầu tư thành các loại khác nhau sẽ giúp cho chúng ta thiết lập, xây dựng được các quy chế pháp lý khác nhau để quản lý, điều chỉnh các mối quan hệ với dự án đầu tư, nhất là quan hệ chuyển nhượng dự án đầu tư.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm chuyển nhượng dự án đầu tư

1.1.2.1. Khái niệm chuyển nhượng dự án đầu tư

Dưới góc độ pháp lý, chuyển nhượng hiểu theo nghĩa chung nhất là sự chuyển dịch quyền sở hữu tài sản, quyền tài sản, quyền, nghĩa vụ từ người này sang người khác. Việc chuyển dịch này có thể xuất phát từ những quy định của pháp luật hoặc từ hành vi pháp lý của các chủ thể có liên quan. Tuy nhiên, trong phạm vi nghiên cứu của luận văn, tác giả chỉ tập trung nghiên cứu việc chuyển nhượng xuất phát từ hành vi pháp lý được thực hiện bằng các hợp đồng, giao dịch mà không nghiên cứu các trường hợp chuyển nhượng bắt buộc theo luật hoặc theo quyết định hành chính của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cũng như các trường hợp chuyển nhượng khác. Các trường hợp chuyển nhượng này không xuất phát từ ý chí của các bên trong giao dịch chuyển nhượng mà xuất phát từ ý chí, mệnh lệnh hành chính của các cơ quan quản lý nhà nước.

Như vậy, bản chất pháp lý của chuyển nhượng dự án đầu tư chính là hành vi pháp lý, là sự thỏa thuận, tự nguyện của các bên nhằm chuyển dịch quyền sở hữu dự án đầu tư từ nhà đầu tư này (bên chuyển nhượng) sang nhà đầu tư khác (bên nhận chuyển nhượng) mà có sự trao đổi ngang giá theo thỏa thuận giữa các bên (bên

chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng). Đồng thời, việc chuyển dịch quyền sở hữu dự án đầu tư phải tuân theo những trình tự, thủ tục do pháp luật quy định và được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, đồng ý.

1.1.2.2. Đặc điểm của chuyển nhượng dự án đầu tư

chuyển nhượng dự án đầu tư có một số đặc điểm quan trọng cơ bản như sau:

Một là, đối tượng chuyển nhượng là dự án đầu tư, là tài sản phức tạp, có nhiều đặc thù khác với chuyển nhượng các tài sản thông thường khác.

Hai là, chuyển nhượng dự án đầu tư liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng tổng thể các tài sản, quyền tài sản, quyền sở hữu, chuyển giao quyền, nghĩa vụ. dự án đầu tư bao gồm nhiều loại tài sản, quyền tài sản, quyền, nghĩa vụ khác nhau, đan xen không tách rời nhau như quyền sử dụng đất, quyền sở hữu các công trình xây dựng, quyền sở hữu trí tuệ, người lao động, bí quyết công nghệ, chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan đến dự án đầu tư.

Ba là, chuyển nhượng dự án đầu tư phải tuân theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định và chịu sự quản lý, sự giám sát chặt chẽ của Nhà nước.

Bốn là, đối tượng và chủ thể phải thỏa mãn, đáp ứng những điều kiện, tiêu chuẩn nhất định thì mới được tham gia chuyển nhượng dự án đầu tư.

Năm là, chuyển nhượng dự án đầu tư mang tính vụ việc, vùng miền, khu vực... riêng biệt. Đặc điểm này cũng xuất phát từ tính đặc thù, riêng biệt của dự án đầu tư. Mỗi dự án đầu tư có những điểm đặc thù riêng biệt, không giống với bất kỳ dự án đầu tư nào khác, được thể hiện ở nhà đầu tư, mục tiêu, sản phẩm, địa điểm thực hiện triển khai, khách hàng mà dự án đầu tư hướng tới...

Thứ sáu, việc chuyển nhượng dự án đầu tư chỉ làm thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư chứ không làm chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư.

1.1.3. Vai trò của chuyển nhượng dự án đầu tư

Chuyển nhượng dự án đầu tư là tất yếu, xuất phát từ hoạt động đầu tư kinh doanh trong nền kinh tế thị trường hàng hóa. Vai trò của chuyển nhượng dự án đầu tư được nhìn nhận từ góc nhìn toàn diện về lợi ích của các bên tham gia và đối với toàn xã hội như sau:

Trong các dự án đầu tư, mục tiêu chính của các nhà đầu tư là lợi nhuận. nhà đầu tư luôn đặt mục tiêu lợi nhuận lên trên để quyết định các hoạt động đầu tư của mình. nhà đầu tư phải luôn tính toán các phương án khác nhau và làm thế nào để thu được tối đa lợi nhuận hoặc hạn chế tối đa tổn thất. nhà đầu tư phải luôn cân nhắc, tính toán có tiếp tục thực hiện, triển khai, khai thác, kinh doanh dự án đầu tư hay rút vốn để đầu tư vào dự án đầu tư khác nhằm tối đa hóa các lợi nhuận từ hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh. Chính vì vậy, khi mục tiêu đầu tư không đạt được như kỳ vọng, hoặc đã đạt được thì nhà đầu tư đều có thể xem xét tái cơ cấu hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của mình để tìm kiếm các cơ hội đầu tư khác nhằm đem lại lợi nhuận cao hơn.

Với bên nhận chuyển nhượng: Bên nhận chuyển nhượng chính là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư. Việc chuyển nhượng dự án đầu tư giúp bên nhận chuyển nhượng dự án đầu tư tiếp cận, mở rộng thị trường, thay đổi cơ cấu sản xuất kinh doanh, đổi mới, tiếp nhận công nghệ nhanh mà không phải mất thời gian, chi phí vào các thủ tục hành chính liên quan đến việc lập, xin cấp GCNĐKĐT để được thực hiện, triển khai dự án đầu tư. Chính vì vậy, chuyển nhượng dự án đầu tư được coi là một trong những giải pháp được nhiều doanh nghiệp sử dụng để tiếp cận, chiếm lĩnh,

mở rộng thị trường, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh; đổi mới, nhận chuyển giao công nghệ, phương thức quản lý mới, hiện đại.

1.2. Khái quát pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

1.2.1.1. Khái niệm pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

Theo quan điểm của chủ nghĩa Mác Lê Nin, cũng như khoa học pháp lý, pháp luật là hệ thống các quy tắc xử sự chung, mang tính bắt buộc, do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận và bảo đảm thực hiện, thể hiện ý chí của Nhà nước, là công cụ điều chỉnh các quan hệ xã hội hướng đến sự phát triển tích cực của cả xã hội, đồng thời vì lợi ích, mục đích của giai cấp thống trị⁶.

Từ những quan điểm, nhìn nhận về pháp luật như trên, có thể hiểu: “pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư là hệ thống các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận và bảo đảm thực hiện để điều chỉnh những quan hệ xã hội phát sinh trong giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan, tạo điều kiện thuận lợi trong quản lý của Nhà nước để duy trì trật tự, ổn định cho kinh tế xã hội phát triển theo đúng định hướng”.

Như vậy, với khái niệm pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư như trên thì các quy phạm pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư không chỉ giới hạn trong Luật Đầu tư, mà còn bao hàm cả những quy phạm pháp luật trong Hiến pháp, Bộ luật dân sự, Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật khoáng sản, văn bản dưới luật.... Có thể nói, đây là khái niệm có nội hàm rộng. Chẳng hạn, nhà đầu tư có nhu cầu chuyển nhượng dự án đầu tư trong lĩnh vực khoáng sản hoặc bất động sản thì ngoài sự điều chỉnh của Luật Đầu tư còn chịu sự điều chỉnh của Luật khoáng sản hay Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai.

1.2.1.2. Đặc điểm của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

Một là, pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư có đặc điểm của luật tư, là chế định pháp luật về hợp đồng.

Bản chất của giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư chính là sự chuyển dịch quyền sở hữu dự án đầu tư từ nhà đầu tư này sang nhà đầu tư khác thông qua hành vi pháp lý của các nhà đầu tư. Nói cách khác giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư chính là mua bán dự án đầu tư tức là bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thống nhất ý chí, thỏa thuận trao đổi, trong đó bên chuyển nhượng chuyển quyền sở hữu dự án đầu tư cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thanh toán, trả cho bên chuyển nhượng một khoản tiền hoặc tài sản có giá trị tương đương với dự án đầu tư. Khi điều chỉnh các quan hệ giao dịch này thì pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư sẽ mang tính luật tư. Cho nên pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư phải tạo điều kiện cho các nhà đầu tư là chủ thể tham gia giao dịch được tự do thỏa thuận, tự do ý chí, tự do hợp đồng. Có như vậy, pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư mới bảo đảm được quyền tự do kinh doanh, quyền tài sản, quyền sở hữu của nhà đầu tư.

Hai là, pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư có đặc điểm của luật công, thể hiện sự quản lý, kiểm soát của Nhà nước.

⁶ Nhiều tác giả (2017), *Một số vấn đề lý luận Nhà nước và Pháp luật (Theo văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII)*, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.

Mặc dù pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư có những đặc điểm của luật tư, luật hợp đồng, nhưng trong giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư thì đối tượng của giao dịch là dự án đầu tư - đây là tài sản phức tạp, có tính đặc thù rất cao. Đồng thời, giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư thường được thực hiện trong một thời gian kéo dài, tiềm ẩn nhiều vấn đề phát sinh, liên quan đến nhiều chủ thể có quyền, nghĩa vụ khác nhau, trong nhiều trường hợp phải được sự chấp thuận, đồng ý của bên thứ ba – bên có quyền đối với dự án đầu tư.

Ba là, pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư mang tính trình tự thủ tục hành chính

Dự án đầu tư là tài sản phức tạp có tính đặc thù nên việc chuyển nhượng dự án đầu tư phải tuân theo những trình tự, thủ tục do luật định và phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, đồng ý.

Bốn là, pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư mang tính hội nhập, chịu ảnh hưởng của pháp luật quốc tế

Pháp luật được xây dựng trên cơ sở kinh tế, xã hội và phải phù hợp với thực trạng kinh tế, xã hội của đất nước. Trong bối cảnh đất nước ta hội nhập quốc tế sâu, rộng và toàn diện như hiện nay thì hệ thống pháp luật nói chung, pháp Luật Đầu tư kinh doanh nói riêng, trong đó có pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư cũng phải được xây dựng, tương thích và phù hợp với việc hội nhập kinh tế quốc tế nhất là các cam kết quốc tế, các hiệp định thương mại, đầu tư quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia.

1.2.2. Nguồn luật điều chỉnh pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

Nguồn của pháp luật hay hình thức thể hiện ra bên ngoài của pháp luật có thể được hiểu là ranh giới tồn tại của pháp luật trong hệ thống các quy phạm xã hội, là hình thức biểu hiện ra bên ngoài của pháp luật, đồng thời đó cũng là phương thức tồn tại, dạng tồn tại thực tế của pháp luật. Hình thức điều chỉnh của pháp luật đối với các quan hệ kinh tế, xã hội phải phù hợp với điều kiện thực tiễn phát triển kinh tế xã hội. Vì vậy, hình thức điều chỉnh của pháp luật đối với giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư ở các nước với những điều kiện kinh tế xã hội khác nhau thì có sự khác nhau. Thậm chí, trong cùng đất nước ở những giai đoạn phát triển khác nhau thì hình thức điều chỉnh pháp luật đối với giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư cũng có sự khác nhau.

Ở Việt Nam pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư được quy định trong nhiều văn bản ở các lĩnh vực khác nhau như Bộ luật dân sự, Luật Đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai... Bộ luật dân sự với vai trò là đạo luật gốc, đạo luật cơ bản điều chỉnh những giao dịch dân sự, kinh doanh, thương mại, lao động, đất đai...nói chung, trong đó có các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư như quy định các nguyên tắc giao dịch, quyền, nghĩa vụ cơ bản của các bên, điều kiện có hiệu lực của giao dịch... Luật Đầu tư với tư cách là luật chuyên ngành nhưng cũng có thể được coi là luật chung điều chỉnh các quan hệ xã hội trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh, trong đó có các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư. Bên cạnh Luật Đầu tư còn nhiều đạo luật chuyên ngành khác điều chỉnh các quan hệ xã hội trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh nhất là đối với từng ngành, nghề, lĩnh vực cụ thể.

1.2.3. Nội dung pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

1.2.3.1. Nhóm quy định về đối tượng chuyển nhượng

Như vậy, để được chuyển nhượng, tức là được tham gia giao dịch trên thị trường thì dự án đầu tư phải là tài sản, là hàng hóa hợp pháp đáp ứng, thỏa mãn các điều kiện tiêu chuẩn theo đúng quy định để được chuyển nhượng trên thị trường. Trước tiên, dự án đầu tư phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của nhà đầu tư chuyển nhượng và phải được chuyển nhượng theo đúng quy định.

Vì vậy, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư cần phải quy định thời điểm nào, khi nào và các điều kiện, tiêu chuẩn để dự án đầu tư được chuyển nhượng; điều kiện hạn chế chuyển nhượng, cấm chuyển nhượng đối với dự án đầu tư. Tuy nhiên, các quy định này của pháp luật phải bảo đảm có căn cứ, vì trật tự công, văn hóa, xã hội, sức khỏe cộng đồng, an ninh, quốc phòng và không còn giải pháp nào để thay thế. Đồng thời, các quy định của pháp luật cũng phải cụ thể, rõ ràng, công khai, minh bạch đối với từng ngành, nghề, lĩnh vực, địa bàn và đối với từng loại dự án để bảo đảm nhà đầu tư có thể nhận biết, thực hiện trên thực tế và tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước.

1.2.3.2. Nhóm quy định về chủ thể tham gia giao dịch

Chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư bao gồm chủ thể chuyển nhượng, chủ thể nhận chuyển nhượng và chủ thể có quyền, nghĩa vụ liên quan đến dự án đầu tư. Về mặt lý luận, chủ thể chuyển nhượng dự án đầu tư phải là nhà đầu tư - chủ sở hữu, người có quyền quyết định đối với dự án đầu tư. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng dự án đầu tư thì chủ thể nhận chuyển nhượng trở thành nhà đầu tư - chủ sở hữu đối với dự án đầu tư. Như vậy, nhà đầu tư chính là chủ thể trong giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư. Vì vậy, nhóm các quy định của pháp luật về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư chính là nhóm các quy định của pháp luật về nhà đầu tư, điều kiện để nhà đầu tư được thực hiện dự án đầu tư và bên thứ ba có quyền, nghĩa vụ liên quan đến dự án đầu tư. Điều kiện đối với chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng

Về mặt lý luận thì chủ thể chuyển nhượng dự án đầu tư phải là nhà đầu tư có quyền sở hữu, có quyền quyết định đối với dự án đầu tư và chủ sở hữu có quyền tự do định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình miễn là không xâm phạm, không ảnh hưởng đến trật tự công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể khác trong xã hội. Điều này có nghĩa, nhà đầu tư sở hữu dự án đầu tư được quyền tự do ý chí, tự do hợp đồng, tự do chuyển nhượng dự án đầu tư khi dự án đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn để trở thành hàng hóa, được giao dịch trên thị trường, miễn là việc chuyển nhượng không xâm phạm đến trật tự công, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể khác trong xã hội. Tuy nhiên, dự án đầu tư là tài sản phức tạp, đặc thù, có vị trí vai trò quan trọng nên bên cạnh việc bảo đảm quyền tự do kinh doanh, quyền sở hữu, quyền tài sản, tự do ý chí của nhà đầu tư trong giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư thì pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư cũng phải bảo đảm tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước. Pháp luật cần phải tạo điều kiện cho các cơ quan nhà nước quản lý, kiểm soát được các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư.

Vì vậy, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư cần phải quy định cụ thể, chính xác về nhà đầu tư; điều kiện đối với nhà đầu tư để được thực hiện, triển khai dự án đầu tư, cũng như các tiêu chí để phân loại nhà đầu tư. Các điều kiện và các tiêu chí phân loại nhà đầu tư phải bảo đảm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện, áp dụng pháp luật trên thực tế và cho quản lý nhà nước đối với các giao dịch chuyển nhượng

dự án đầu tư khi xem xét chấp thuận, đồng ý cho nhà đầu tư có được nhận chuyển nhượng dự án đầu tư hay không, có được tiếp tục hưởng ưu đãi đầu tư hay có bị hạn chế quyền gì liên quan đến dự án đầu tư hay không, nhất là trong những ngành, nghề, lĩnh vực, địa bàn đặc biệt ảnh hưởng đến trật tự công, sức khỏe cộng đồng, an ninh quốc phòng của đất nước. Các tiêu chí để phân loại nhà đầu tư phải được xây dựng dựa trên các tiêu chí quốc tịch, nguồn vốn, tỷ lệ sở hữu vốn đầu tư, việc kiểm soát hoạt động đối với nhà đầu tư là pháp nhân và phù hợp với thông lệ quốc tế.

Tiểu kết Chương 1

Chương 1 luận văn đã phân tích khái quát về các điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Thứ nhất, làm rõ khái niệm điều kiện, đặc điểm và ý nghĩa của điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư trên cơ sở tổng hợp các khái niệm: dự án đầu tư và chuyển nhượng dự án đầu tư. Thứ hai, phân tích các điều kiện chung để chuyển nhượng dự án đầu tư. Thứ ba, nghiên cứu tìm hiểu các thủ tục pháp lý cần đáp ứng trước khi đưa dự án đầu tư tham gia vào giao dịch chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Qua tìm hiểu, phân tích, đánh giá khái quát những vấn đề cơ bản về điều kiện để đưa dự án đầu tư vào giao dịch chuyển nhượng dự án tại Chương 1, tác giả có cơ sở nghiên cứu sâu hơn những bấp cập của pháp luật thực định và thực tiễn thực hiện pháp luật trong Chương 2 của Luận văn.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

2.1.1. Quy định về đối tượng chuyển nhượng dự án đầu tư

Đến Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020 thì khái niệm dự án đầu tư mới được quy định chi tiết. Cụ thể, khoản 8 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2014 và khoản 2 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 quy định dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất bỏ vốn trung và dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định. Tuy nhiên, so với Luật Đầu tư năm 2014 thì Luật Đầu tư năm 2020 đã bổ sung thêm mục đích của hoạt động đầu tư là để kinh doanh.

Như vậy, theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020 thì dự án đầu tư chỉ là tập hợp những ý tưởng, kế hoạch về việc bỏ vốn của nhà đầu tư nên chưa phải là tài sản của nhà đầu tư. Đồng thời, theo Luật sở hữu trí tuệ năm 2005 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật sở hữu trí tuệ năm 2005 thì dự án đầu tư là tập hợp các ý tưởng của các nhà đầu tư cũng chưa phải là quyền sở hữu trí tuệ để được bảo vệ và được quyền chuyển nhượng. Tuy nhiên, Luật Đầu tư năm 2014 và

Luật Đầu tư năm 2020 lại cho phép nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng dự án đầu tư.

Như vậy, Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Đầu tư năm 2020 chưa quy định dự án đầu tư là tài sản thuộc quyền sở hữu của nhà đầu tư nhưng lại cho phép nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng dự án đầu tư là chưa phản ánh đúng bản chất pháp lý của dự án đầu tư. Vì vậy, vấn đề đặt ra là Luật Đầu tư cần phải quy định rõ dự án đầu tư là tài sản thuộc quyền sở hữu của nhà đầu tư để bảo đảm đúng bản chất pháp lý của hoạt động đầu tư, dự án đầu tư.

2.1.2. Quy định về điều kiện chủ thể chuyển nhượng dự án đầu tư

2.1.2.1. Nhóm quy định về điều kiện tư cách chủ thể của nhà đầu tư.

Tư cách chủ thể nhà đầu tư có thể được xem xét dưới góc độ nhà đầu tư là cá nhân hay pháp nhân; nhà đầu tư trong nước hay nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Pháp luật trong một số ngành, nghề hiện nay quy định chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh phải là các tổ chức kinh tế, doanh nghiệp hoặc các yêu cầu về quốc tịch, thậm chí các yêu cầu đặc biệt khác. Chẳng hạn, khoản 1 Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, hay Điều 10, Điều 13 Nghị định 83/2014/NĐ-CP ngày 03/9/2014 của Chính phủ về kinh doanh xăng dầu quy định điều kiện để được sản xuất, kinh doanh xăng dầu phải là doanh nghiệp.

Khoản 6, khoản 7, Điều 2 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP quy định nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện khi thực hiện hoạt động đầu tư trong những ngành, nghề đầu tư có điều kiện theo quy định tại các luật, pháp lệnh, nghị định, điều ước quốc tế về đầu tư. Điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài được áp dụng đối với hoạt động đầu tư cả trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án đầu tư hoặc các trường hợp tiếp nhận dự án đầu tư khác. Khoản 1 Điều 10 Nghị định 118/2015/NĐ-CP quy định điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài gồm: (i) Điều kiện về tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức kinh tế; (ii) Điều kiện về hình thức đầu tư; (iii) Điều kiện về phạm vi hoạt động đầu tư; (iv) Điều kiện về đối tác Việt Nam tham gia thực hiện hoạt động đầu tư; (v) Điều kiện khác theo quy định tại các luật, pháp lệnh, nghị định và điều ước quốc tế về đầu tư.

2.1.2.2. Nhóm quy định về điều kiện năng lực của nhà đầu tư.

Pháp luật trong một số ngành, nghề quy định nhà đầu tư phải đáp ứng được các điều kiện, năng lực nhất định thì mới được thực hiện các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh. Năng lực của nhà đầu tư có thể được xem xét dưới nhiều góc độ khác nhau như kinh nghiệm, vốn, ngành nghề kinh doanh, đội ngũ nhân lực, cơ sở vật chất. Chẳng hạn, khoản 2 Điều 41 Luật khoáng sản quy định nhà đầu tư phải có vốn chủ sở hữu ít nhất bằng 50% tổng vốn đầu tư thực hiện đề án thăm dò khoáng sản và bằng 30% tổng vốn đầu tư của dự án đầu tư khai thác khoáng sản. Cho nên để được thực hiện dự án đầu tư trong lĩnh vực khoáng sản thì nhà đầu tư phải đáp ứng được đầy đủ các điều kiện về vốn theo quy định của Luật khoáng sản. Hay theo điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư mà có sử dụng đất 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 héc ta và không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên. Vì vậy, để thực hiện dự án đầu

tư có sử dụng đất thì nhà đầu tư phải đáp ứng được điều kiện năng lực về vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

2.1.2.3. Điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng và nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư

Như vậy, Luật Đầu tư năm 2005 cho phép nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng dự án đầu tư nhưng chỉ được thực hiện theo hình thức chuyển nhượng vốn đầu tư hoặc chuyển nhượng vốn của tổ chức kinh tế sở hữu, thực hiện dự án đầu tư mà không được chuyển nhượng dự án đầu tư dưới hình thức chuyển nhượng tài sản, quyền tài sản, chuyển nhượng các quyền, lợi ích phát sinh từ và/hoặc liên quan đến dự án đầu tư. Chính vì vậy, Luật Đầu tư năm 2005 không đưa ra bất kỳ tiêu chí nào quy định về điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng.

Khoản 1 Điều 45 Luật Đầu tư năm 2020 quy định nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi dự án đầu tư đáp ứng được các điều kiện: (i) không thuộc một trong các trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật Đầu tư năm 2020; (ii) tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (iii) tuân thủ các điều kiện được quy định trong GCNĐKĐT hoặc quy định khác của pháp luật có liên quan; (iv) trường hợp dự án đầu tư thuộc ngành, nghề đầu tư có điều kiện mà chuyển nhượng cho nhà đầu tư nước ngoài thì nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Luật Đầu tư năm 2020 quy định khi chuyển nhượng phải căn cứ vào GCNĐKĐT để xem xét, xác định dự án đầu tư có được chuyển nhượng hay không là vì GCNĐKĐT là bản cam kết giữa nhà đầu tư với Nhà nước về việc thực hiện, triển khai dự án đầu tư. Cho nên khi nhà đầu tư chuyển nhượng dự án đầu tư của mình cho nhà đầu tư khác thì phải căn cứ vào cam kết của nhà đầu tư với Nhà nước khi đăng ký thực hiện, triển khai dự án đầu tư. Chẳng hạn, Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho nhà đầu tư nước ngoài quy định khi nhà đầu tư đã thu hồi đủ vốn đầu tư thì phải chuyển nhượng một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư Việt Nam hoặc ưu tiên chuyển nhượng cho nhà đầu tư Việt Nam. Vì vậy, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư thì nhà đầu tư cũng phải thực hiện theo các quy định cụ thể được quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư.

Đối với việc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản: Điều 66 Luật khoáng sản và khoản 1 Điều 37 Nghị định 158/2016/NĐ-CP quy định dự án khai thác khoáng sản đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng cơ bản, đưa mỏ vào khai thác; tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ liên quan đến hoạt động khai thác khoáng sản; tính đến ngày hồ sơ đề nghị chuyển nhượng đã nộp đầy đủ cho cơ quan tiếp nhận thì Giấy phép khai thác khoáng sản còn hiệu lực ít nhất là 90 ngày.

Ngoài ra, các dự án thăm dò, khai thác khoáng sản còn liên quan đến đất đai, nên việc chuyển nhượng quyền thăm dò khoáng sản, quyền khai thác khoáng sản còn phải tuân theo các quy định của pháp Luật Đất đai. Như trên đã phân tích, các quy định của pháp luật về điều kiện để dự án đầu tư có sử dụng đất được chuyển nhượng là rất phức tạp, rất khó thực hiện trên thực tế. Bên cạnh đó, Luật khoáng sản còn quy định các điều kiện để quyền thăm dò khoáng sản, quyền khai thác khoáng sản được chuyển nhượng còn chung chung, khó xác định và phụ thuộc vào việc đánh giá của cơ quan

nhà nước có thẩm quyền khi xem xét chấp thuận cho phép hay không cho phép chuyển nhượng như tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp về quyền, nghĩa vụ liên quan đến hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản, đã thực hiện được ít nhất 50% dự toán thăm dò theo đề án đã được phê duyệt, đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng cơ bản để đưa mỏ vào khai thác. Luật khoáng sản chưa quy định rõ thế nào là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ liên quan đến hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản nên trong thực tế sẽ rất khó xác định. Chẳng hạn tranh chấp giữa nhà đầu tư với nhà thầu xây dựng, nhà thầu thi công, nhà thầu cung cấp dịch vụ, thiết bị máy móc... thì có phải là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ liên quan đến hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản hay không. Cho nên, theo các quy định này, nhà đầu tư rất khó xác định và khó thực hiện việc chuyển nhượng quyền thăm dò, quyền khai thác khoáng sản. Chính vì vậy, trên thực tế nhà đầu tư thường tìm cách chuyển nhượng quyền thăm dò, quyền khai thác khoáng sản dưới hình thức chuyển nhượng vốn của tổ chức đang thực hiện quyền thăm dò, quyền khai thác khoáng sản.

Thứ ba, trong một số ngành nghề, lĩnh vực khác: Nghiên cứu, tìm hiểu hệ thống pháp luật Việt Nam cho thấy, ngoài lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đất đai, khoáng sản, pháp luật trong các ngành, nghề, lĩnh vực khác hiện nay không quy định về việc chuyển nhượng dự án đầu tư. Chẳng hạn, pháp luật trong lĩnh vực công nghệ thông tin, thể thao, giáo dục đào tạo, dược, khám chữa bệnh không có điều khoản nào quy định về việc chuyển nhượng dự án đầu tư, điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng. Pháp luật trong các lĩnh vực này chỉ quy định điều kiện để các cơ sở đủ điều kiện hoạt động kinh doanh hoặc quy định điều kiện để thành lập, chia, tách, sáp nhập, giải thể các cơ sở hoạt động trong các lĩnh vực này.

Như vậy, Luật Đầu tư và pháp luật trong một số ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh cụ thể đã có một số quy định về điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng nhưng các quy định về điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng giữa Luật Đầu tư và pháp luật trong một số ngành, nghề, lĩnh vực hiện nay chưa thống nhất, còn rất tản mạn, chưa rõ ràng, chưa cụ thể. Chính vì vậy, việc thực hiện các quy định của pháp luật về điều kiện để chuyển nhượng dự án đầu tư trên thực tế hiện nay gặp nhiều khó khăn, không thống nhất.

2.1.2.4. Điều kiện đối với nhà đầu tư chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư

Thứ nhất, trong lĩnh vực bất động sản, đất đai. Điều kiện đối với bên chuyển nhượng: khoản 2 Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản quy định điều kiện để bên chuyển nhượng được quyền chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản là phải có GCNQSDĐ đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. Đồng thời, Điều 42 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định nhà đầu tư chuyển nhượng 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). Ngoài ra, điểm 26 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; còn nếu chuyển nhượng một phần dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Thứ hai, trong lĩnh vực khoáng sản. Điều 27, Điều 37 Nghị định 158/2016/NĐ-CP đã quy định về điều kiện đối với chủ thể chuyển nhượng và chủ thể nhận chuyển nhượng như chủ thể nhận chuyển nhượng phải đáp ứng yêu cầu về chủ thể đối với

hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản; chủ thể chuyển nhượng không có tranh chấp liên quan đến hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản, thực hiện đúng đề án thăm dò, khai thác khoáng sản, đã hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính, báo cáo, thay đổi thiết kế... theo đúng quy định.

Thứ ba, trong các lĩnh vực khác. Ngoài lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đất đai, khoáng sản ra, pháp luật trong các ngành, nghề, lĩnh vực khác không quy định về việc chuyển nhượng dự án đầu tư nói chung và các điều kiện đối với chủ thể chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng.

Như vậy, hiện nay pháp luật đã có một số quy định về điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng, để nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng, để nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư chưa đầy đủ, chưa đồng bộ, rất phức tạp, khó thực hiện. Luật Đầu tư chưa quy định về điều kiện đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư trong những ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh có điều kiện. Mặc dù theo quy định của Luật Đầu tư, để thực hiện dự án đầu tư trong các ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh có điều kiện thì nhà đầu tư phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện về đầu tư kinh doanh có điều kiện và điều kiện đầu tư kinh doanh. Cho nên, về mặt logic để được nhận chuyển nhượng dự án đầu tư trong các ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh có điều kiện thì nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư cũng phải đáp ứng được đầy đủ các điều kiện mà pháp luật quy định đối với nhà đầu tư thực hiện, triển khai dự án đầu tư. Đồng thời, pháp luật hiện nay cũng chưa quy định về việc hạn chế quyền sở hữu, hạn chế chuyển nhượng của nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư trong những ngành, nghề, lĩnh vực, địa bàn đầu tư đặc biệt. Việc pháp luật không quy định các điều kiện hạn chế quyền sở hữu, hạn chế chuyển nhượng dự án đầu tư và các điều kiện đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư trong những lĩnh vực, ngành, nghề, địa bàn kinh doanh có điều kiện sẽ gây khó khăn cho các cơ quan nhà nước trong việc thực hiện quản lý nhà nước, nhất là xem xét cấm, hạn chế chuyển nhượng.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư thời gian qua

Một là, nhà đầu tư đã thực hiện và cơ quan quản lý nhà nước đã áp dụng các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư để chuyển nhượng dự án đầu tư và nhiều dự án đầu tư đã được chuyển nhượng thành công trên thực tế nên phần nào đã đáp ứng được nhu cầu đầu tư kinh doanh, bảo đảm các quyền tài sản, quyền sở hữu, quyền tự do kinh doanh của nhà đầu tư, góp phần thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh và kinh tế, xã hội phát triển.

Hai là, hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư trên thực tế hiện nay được thực hiện rất đa dạng, theo nhiều phương thức, cách thức khác nhau. Việc chuyển nhượng dự án đầu tư trên thực tế được thực hiện theo một số phương thức như sau:

Phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Điểm a khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 cho phép tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Thực hiện quy định này, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển

nhượng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng dự án đầu tư. Phương thức này đã được Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam sử dụng để chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới C2-Gamuda Gardens tại phường Trần Phú và phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Pegasus. Cụ thể, Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam là công ty 100% vốn đầu tư nước ngoài là doanh nghiệp dự án triển khai dự án đầu tư Khu đô thị mới C2-Gamuda Gardens tại phường Trần Phú và phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01122001436 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 21/10/2011. Khu đất để thực hiện, triển khai dự án đầu tư đã được UBND thành phố Hà Nội giao cho Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam theo Quyết định số 5910/QĐ-UBND ngày 21/12/2011 và được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới C2-tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 15/3/2010 của UBND thành phố Hà Nội. Trong khu đất triển khai dự án đầu tư có ô đất có ký hiệu THQT có diện tích 22.984 m² để xây dựng Trường học quốc tế. Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam đã chuyển nhượng một phần dự án là ô đất có ký hiệu THQT có diện tích 22.984 m² cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Pegasus để xây dựng Trường quốc tế đa cấp.

Ba là, hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư trên thực tế phải thực hiện trong một thời gian dài, thậm chí rất dài. Điều này cho thấy các quy định của pháp luật phức tạp và việc thực hiện các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kéo dài gây mất nhiều thời gian, công sức của nhà đầu tư.

Bốn là, các quy định của pháp luật về điều kiện để nhà đầu tư được thực hiện dự án đầu tư, để dự án đầu tư được chuyển nhượng, nhà đầu tư được chuyển nhượng và nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng dự án đầu tư được thực hiện trên thực tế không nghiêm túc, cơ quan nhà nước không quản lý, không kiểm soát được các hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư.

Năm là, việc áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp hợp đồng trên thực tế chưa đúng, gây mất thời gian và ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các bên có liên quan.

Mặc dù Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định thời hạn để xét xử sơ thẩm các tranh chấp hợp đồng tối đa là 5 tháng và Điều 286 quy định thời hạn để xét xử phúc thẩm tối đa là 5 tháng. Điều này có nghĩa, toàn bộ thời gian để giải quyết tranh chấp hợp đồng tối đa chỉ khoảng 10 tháng (300 ngày) nhưng thực tế thời gian TAND giải quyết các tranh chấp hợp đồng nói chung, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng rất dài. Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới, thời gian để TAND giải quyết tranh chấp hợp đồng hiện nay lên tới 400 ngày và xếp thứ 66 trên tổng số 190 nước và vùng lãnh thổ được đánh giá, đồng thời chi phí cho việc giải quyết tranh chấp chiếm tới 29% giá trị tranh chấp. Thậm chí, trên thực tế có vụ việc thời gian giải quyết các tranh chấp hợp đồng kéo dài hơn rất nhiều lên tới nhiều năm, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động đầu tư kinh doanh của các bên như vụ án tranh chấp cổ phần được TAND thành phố Hà Nội thụ lý số 18/2015/TLST-KDTM ngày 27/5/2015 và đưa ra xét xử sơ thẩm ngày 03/11/2018 theo Bản án số 48/2018/KDTM-ST. Như vậy, thời gian giải quyết vụ án kể từ ngày TAND thành phố Hà Nội thụ lý cho đến ngày xét xử sơ thẩm vào khoảng 1.235 ngày (chưa kể thời gian xét xử phúc thẩm). Hay thời gian giải quyết Vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản do TAND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam thụ lý số 03/2017/TLST-KDTM ngày

21/11/2017, đưa ra xét xử sơ thẩm vào ngày 21/02/2019 theo Quyết định số 01/2019/QĐST-KDTM ngày 23/01/2019 là khoảng 450 ngày (chưa kể thời gian xét xử phúc thẩm).

Về giải quyết tranh chấp bằng phương thức trọng tài, hòa giải thương mại ngày càng được các nhà đầu tư ưu tiên áp dụng nhưng vẫn chưa thực sự hiệu quả.

Sáu là, hoạt động quản lý nhà nước còn chông chéo, chưa đúng quy định, chưa phù hợp với nền kinh tế thị trường và còn gây khó khăn cho các bên tham gia giao dịch.

Để thực hiện các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư, các bên tham gia giao dịch phải xin phép các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được phép, được chấp thuận trước khi thực hiện giao dịch. Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp phép thường rà soát, xem xét lại các điều khoản thương mại của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng doanh nghiệp nói chung và các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng. Trên thực tế, các Sở Kế hoạch và Đầu tư áp dụng quy định “chấp thuận giao dịch M&A” không thống nhất, làm cho các nhà đầu tư gặp nhiều khó khăn, khó lường và khó dự đoán trong thực hiện các giao dịch.

2.2.2. Những bất cập, hạn chế trong thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

Thứ nhất, Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam đã có bước phát triển và từng bước đáp ứng nhu cầu hoạt động đầu tư kinh doanh phát sinh trong thực tiễn đời sống kinh tế xã hội.

Mặc dù có những khác biệt trong từng giai đoạn nhưng về cơ bản pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam đã phát triển mạnh thành một ngành, lĩnh vực pháp luật. Ngay sau khi thống nhất đất nước, mặc dù nền kinh tế nước ta là nền kinh tế kế hoạch, tập trung, bao cấp nhưng để phù hợp với tình hình kinh tế xã hội nhất là khu vực phía Nam, ngày 18/4/1977, Việt Nam đã ban hành Nghị định số 115-CP để ban hành Điều lệ về đầu tư của nước ngoài ở nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trong đó quy định bên nước ngoài được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn đã đầu tư; được chuyển nhượng xí nghiệp đầu tư ở Việt Nam.

Từ khi đổi mới, mở cửa nền kinh tế đến nay, Việt Nam đã ban hành nhiều đạo luật để thu hút các nguồn vốn, nguồn lực vào đầu tư phát triển kinh tế xã hội, trong đó quy định nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng vốn đầu tư, chuyển nhượng dự án đầu tư. Đến nay, Luật Đầu tư và pháp luật trong một số ngành, nghề cụ thể quy định cho phép nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư của mình cho nhà đầu tư khác nên nhiều dự án đầu tư đã được chuyển nhượng thành công trên thực tế. Chính vì vậy, nhiều dự án đầu tư trong một thời gian dài không thể triển khai nhưng sau khi chuyển nhượng đã được thực hiện thành công như Dự án Tòa nhà hỗn hợp AZ Lâm Viên hay một phần dự án Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng (Tòa CT2-105).

Thứ hai, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư đã góp phần xây dựng hoàn thiện hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường phù hợp với thông lệ quốc tế và tạo cơ sở pháp lý thu hút các nguồn lực đầu tư kinh doanh thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội.

Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư là một phần của hệ thống pháp luật đầu tư kinh doanh nói riêng và hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường nói chung. Cho nên hệ thống pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư hoàn thiện sẽ góp

phần quan trọng vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đầu tư kinh doanh, hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường. Đồng thời, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư tạo điều kiện, giúp hoạt động đầu tư kinh doanh được phát triển, bên chuyển nhượng tái cơ cấu hoạt động đầu tư kinh doanh, rút vốn và bên nhận chuyển nhượng tham gia, mở rộng thị trường, tiếp nhận công nghệ mới được nhanh chóng, thuận lợi.

Thứ ba, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư đã góp phần tạo tiền đề cho việc hình thành thị trường chuyển nhượng dự án đầu tư và góp phần từng bước hoàn chỉnh các thị trường hàng hóa trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta.

Thứ tư, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư bước đầu đã ghi nhận và đảm bảo quyền tự do kinh doanh, quyền sở hữu, quyền tài sản của nhà đầu tư.

Dự án đầu tư là tài sản của nhà đầu tư được hình thành từ các hoạt động đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư nên nhà đầu tư được quyền sở hữu dự án đầu tư. Vì vậy, pháp luật quy định nhà đầu tư được chuyển nhượng dự án đầu tư là ghi nhận và bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh của nhà đầu tư đã được quy định trong Hiến pháp năm 2013.

Thứ năm, Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư bước đầu đã quy định và bảo vệ quyền, lợi ích của bên thứ ba liên quan đến giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư.

Mặc dù Luật Đầu tư năm 2020 chưa quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng cũng như của bên thứ ba có liên quan. Tuy nhiên, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật khoáng sản và một số văn bản pháp luật khác đã có những quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng trong việc giải quyết, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bên thứ ba có liên quan đến dự án đầu tư khi chuyển nhượng dự án đầu tư.

Thứ sáu, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư đã tạo cơ sở, hành lang pháp lý góp phần thống nhất và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư.

Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kịp thời tháo bỏ những khó khăn, những quy định không phù hợp, tạo điều kiện cho nhà đầu tư tham gia thị trường nhanh nhất, tránh mất cơ hội kinh doanh. Chẳng hạn, Luật Đầu tư năm 2005 chỉ cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng dự án đầu tư theo phương thức chuyển nhượng vốn đầu tư hoặc chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp sở hữu dự án đầu tư, nhà đầu tư không được chuyển nhượng một phần dự án đầu tư.

Như vậy, có thể nói pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư đã giúp các cơ quan quản lý thực hiện các hoạt động quản lý nhà nước được tốt hơn, nâng cao chất lượng, hiệu quả quản lý nhà nước, góp phần ổn định trật tự xã hội, cải cách thủ tục hành chính, thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển.

Mặc dù pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong thời gian qua phần nào đã bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh của các nhà đầu tư và có đóng góp tích cực cho kinh tế, xã hội phát triển; tạo điều kiện cho nhà đầu tư tái cấu trúc hoạt động đầu tư, kinh doanh, gia nhập thị trường được nhanh chóng, thuận lợi.... Tuy nhiên, bên cạnh những thành công, kết quả đã đạt được, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư vẫn còn một số bất cập, cụ thể như sau:

Thứ nhất, Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư chưa ghi nhận đúng và đầy đủ bản chất của dự án đầu tư và các hoạt động đầu tư kinh doanh.

Pháp luật quy định dự án đầu tư - đối tượng chuyển nhượng chỉ là tập hợp các đề xuất về các ý tưởng bỏ vốn là chưa đầy đủ, chưa chính xác. Luật đầu tư mới nhìn nhận dự án đầu tư dưới góc độ hình thức mà chưa nhìn nhận dưới góc độ nội dung và dưới góc độ bản chất pháp lý của hoạt động đầu tư. Luật đầu tư cần phải quy định dự án đầu tư là tài sản của nhà đầu tư được hình thành từ các hoạt động đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư nên nhà đầu tư được quyền sở hữu dự án đầu tư. Khi các ý tưởng đã được thể hiện ra bên ngoài, được tập hợp thành dự án rõ ràng, cụ thể, được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra, thẩm định chấp thuận, đồng ý, cho phép nhà đầu tư được thực hiện, triển khai dự án đầu tư thì nhà đầu tư đã phải mất rất nhiều thời gian, chi phí tài chính, công sức, trí tuệ.

Thứ hai, các quy định của pháp luật về nhà đầu tư, phân loại nhà đầu tư và điều kiện đầu tư để nhà đầu tư được thực hiện dự án đầu tư trong các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện phức tạp, không thống nhất, tản mạn gây khó khăn cho việc thực hiện, không bảo đảm nguyên tắc công khai, minh bạch, rõ ràng, dễ tiếp cận, dễ áp dụng.

Việc sử dụng thuật ngữ “nhà đầu tư”, “chủ đầu tư” trong Luật Đầu tư và các văn bản pháp luật trong một số ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh hiện nay chưa thống nhất. Luật Đầu tư sử dụng thuật ngữ “nhà đầu tư”, nhưng Luật kinh doanh bất động sản lại sử dụng thuật ngữ “chủ đầu tư”. Đồng thời, pháp luật chưa đưa ra được đầy đủ các tiêu chí để phân loại chính xác nhà đầu tư. Luật Đầu tư năm 2020 mới chỉ căn cứ vào tiêu chí quốc tịch (nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) mà không căn cứ vào tiêu chí nguồn vốn, quyền quyết định trong quản lý, điều hành doanh nghiệp để phân loại nhà đầu tư là chưa thật sự chính xác, chưa phù hợp với xu thế hội nhập hiện nay, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước nhất là áp dụng các ưu đãi đầu tư, chấp thuận đồng ý cho phép nhà đầu tư được thực hiện dự án đầu tư trong các ngành, nghề, lĩnh vực, địa bàn đặc biệt. Ngoài ra, việc phân loại nhà đầu tư, quy định về quyền, nghĩa vụ, trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2013 chưa thống nhất, còn mâu thuẫn, chòng chéo, chưa bảo đảm nguyên tắc điều chỉnh của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư.

Thứ ba, các quy định của pháp luật về điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng, nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư còn phức tạp, chưa thống nhất, còn mâu thuẫn, chòng chéo, chưa bảo đảm nguyên tắc công khai minh bạch, dễ tiếp cận, dễ áp dụng nên còn bất cập, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư và môi trường đầu tư kinh doanh.

Thứ tư, quy định của pháp luật về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên tham gia chuyển nhượng dự án đầu tư chưa đầy đủ, chưa thống nhất, nhiều quy định không phù hợp với thực tế và chưa bảo đảm nguyên tắc tạo bình đẳng, an toàn pháp lý, phòng ngừa tranh chấp cho các bên.

Như đã phân tích, Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư.

Thứ năm, pháp luật chưa quy định thống nhất về hình thức chuyển nhượng dự án đầu tư.

Điều 45 Luật Đầu tư năm 2020 quy định cho phép nhà đầu tư được chuyển nhượng dự án đầu tư và Điều 37 Nghị định 118/2015/NĐ-CP quy định hồ sơ thay đổi nhà đầu tư trong GCNĐKĐT khi chuyển nhượng dự án đầu tư phải có hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư nhưng Luật Đầu tư năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành lại không có điều khoản nào quy định về hợp đồng, hình thức hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư. Ngoài ra, Luật Đầu tư năm 2020, Nghị định 118/2015/NĐ-CP cũng không có điều khoản nào quy định về việc chuyển nhượng dự án đầu tư theo các hình thức khác nên phần nào đó đã gây khó khăn cho các nhà đầu tư có nhu cầu chuyển nhượng dự án đầu tư áp dụng trên thực tế.

2.2.3. Những nguyên nhân của những hạn chế, bất cập của pháp luật điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

Thứ nhất, Việt Nam chưa có nhiều kiến thức, kinh nghiệm trong xây dựng, hoàn thiện thể chế, pháp luật để đáp ứng nhu cầu phát triển của nền kinh tế thị trường hàng hóa và hội nhập quốc tế.

Việt Nam mới chuyển đổi nền kinh tế từ cơ chế kế hoạch hóa, tập trung, bao cấp sang cơ chế thị trường nên nhiều tàn dư của cơ chế kế hoạch hóa, tập trung, bao cấp vẫn còn tồn tại. Nhận thức của Việt Nam về nền kinh tế thị trường chưa đầy đủ, chưa toàn diện, nhất là các vấn đề liên quan đến quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, tự do hợp đồng, đầu tư kinh doanh có điều kiện, điều kiện hạn chế đầu tư kinh doanh, hạn chế quyền sở hữu...

Thứ hai, đối tượng chuyển nhượng trong giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư là dự án đầu tư rất phức tạp, liên quan đến nhiều ngành, nghề, lĩnh vực khác nhau.

Đối tượng chuyển nhượng trong giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư chính là các dự án đầu tư trong nhiều ngành, nghề, lĩnh vực, gồm nhiều loại tài sản, quyền tài sản khác nhau nên rất khó để có một cơ quan quản lý, một văn bản quy phạm pháp luật chung điều chỉnh toàn bộ, tất cả các vấn đề của các dự án đầu tư cũng như liên quan đến việc chuyển nhượng tất cả các dự án đầu tư. Chính vì vậy, pháp luật về đầu tư kinh doanh nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng được quy định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau kể cả các văn bản dưới luật.

Thứ ba, các điều kiện về đầu tư kinh doanh, điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng và các điều kiện để nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư được quy định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau.

Đầu tư kinh doanh có điều kiện, các điều kiện đầu tư kinh doanh nói chung và đối với nhà đầu tư chuyển nhượng, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư để được chuyển nhượng trong các ngành, nghề, lĩnh vực khác nhau được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau và do rất nhiều cơ quan nhà nước khác nhau soạn thảo, quản lý. Đây cũng chính là một trong những nguyên nhân làm cho các quy định của pháp luật về đầu tư kinh doanh có điều kiện và điều kiện đầu tư kinh doanh hiện nay tản mạn, phức tạp, thiếu thống nhất, chông chéo và gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc chuyển nhượng dự án đầu tư.

Thứ tư, Việt Nam còn thiếu kinh nghiệm trong tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư kinh doanh trong nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

Việt Nam mới chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch, tập trung, bao cấp sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế. Chính vì vậy, việc xây dựng các quy định, thể chế của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa đáp

ứng yêu cầu của nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế nhất là các vấn đề liên quan đến trao quyền, phân cấp, phân quyền, trách nhiệm giải trình giữa các cơ quan trung ương và địa phương trong quản lý, điều hành kinh tế xã hội, đặc biệt là các hoạt động đầu tư kinh doanh, chuyển nhượng dự án đầu tư vẫn là vấn đề mới, chưa có nhiều kinh nghiệm.

Thứ năm, kiến thức, hiểu biết, năng lực, trình độ của cán bộ, công chức làm công tác quản lý nhà nước, giải quyết tranh chấp còn nhiều hạn chế nhất là các kiến thức về hợp đồng, thương mại, đầu tư trong nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

Nhiều cán bộ, công chức giữ chức vụ lãnh đạo, quản lý trong các cơ quan quản lý nhà nước, tòa án có thẩm quyền giải quyết các vấn đề liên quan đến chuyển nhượng dự án đầu tư được đào tạo các kiến thức về kinh tế, pháp luật trong thời kỳ nước ta thực hiện cơ chế kế hoạch, tập trung, bao cấp.

Tiểu kết Chương 2

Nghiên cứu thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư kinh doanh nói chung, chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng cho thấy việc quản lý nhà nước hiện nay còn nhiều hạn chế, đang trở thành yếu tố chính cản trở đầu tư và tăng trưởng. Một trong những nguyên nhân dẫn đến quản lý nhà nước yếu kém là do các cơ quan quản lý, cán bộ quản lý hiểu biết chưa đầy đủ và sâu sắc về các nguyên lý kinh tế. Thực tế cho thấy không ít quy định mới của pháp luật bị rút lại không lâu sau khi được ban hành vì những quy định ấy tạo thêm gánh nặng chi phí lớn cho doanh nghiệp và người tiêu dùng.

Chương 2 luận văn phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư. Phân tích cụ thể các quy định pháp luật theo các nội dung bao gồm chủ thể, đối tượng đáp ứng điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư. Từ đó làm cơ sở đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam.

CHƯƠNG 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư ở Việt Nam

3.1.1. Bảo đảm tính hệ thống, đồng bộ trong xây dựng, hoàn thiện pháp luật, phù hợp với nền kinh tế thị trường và hội nhập kinh tế quốc tế

Hiện nay, Việt Nam đang tập trung hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường đồng bộ, hiện đại trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy luật của kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế sâu, rộng, toàn diện nên việc hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng dự án đầu tư phải đặt trong mối quan hệ tổng thể về xây dựng, hoàn thiện thể chế nền kinh tế thị trường và hội nhập kinh tế quốc tế.

Chính vì vậy, trong nhiều văn kiện, Đảng ta đã xác định mục tiêu xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật đồng bộ, thống nhất, khả thi, công khai, minh bạch, bình đẳng giữa các chủ thể trọng tâm là hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định

hướng xã hội chủ nghĩa⁷. Việt Nam phải tập trung tạo dựng thể chế, luật pháp, cơ chế, chính sách và môi trường, điều kiện thuận lợi, an toàn để nền kinh tế thị trường vận hành đầy đủ, thông suốt, hiệu quả và hội nhập quốc tế. Có như vậy, pháp luật về đầu tư kinh doanh nói chung và pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư mới đảm bảo cho nền kinh tế nước ta phát triển nhanh, mạnh và bền vững.

3.1.2. Bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, cải cách thủ tục hành chính, tiết kiệm chi phí cho nhà đầu tư nhưng tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước và thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh phát triển

Việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư phải đặt trong bối cảnh hoàn thiện hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường nói chung và pháp Luật Đầu tư kinh doanh nói riêng. Vì vậy, để hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư, trước tiên chúng ta phải hoàn thiện các quy định của pháp luật về tài sản, quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh, tự do hợp đồng để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp, khuyến khích, tạo mọi điều thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia thị trường, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, công khai, minh bạch. Đồng thời, các quy định của pháp luật phải dễ áp dụng và tạo thuận lợi cho quản lý nhà nước, bảo đảm các cơ quan nhà nước quản lý, kiểm soát được các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư. Có như vậy, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư mới thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh, kinh tế, xã hội phát triển theo đúng định hướng.

3.1.3. Bảo đảm tính kế thừa, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội và định hướng phát triển bền vững

Việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư phải đảm bảo nguyên tắc kế thừa, phù hợp với điều kiện hoàn cảnh kinh tế xã hội của đất nước trong từng thời kỳ, giai đoạn cụ thể, theo thông lệ quốc tế và định hướng phát triển bền vững. Có thể nói, đây là một trong những nguyên tắc quan trọng của pháp luật nói chung và đặc biệt đối với pháp luật về đầu tư kinh doanh, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư. Trước tiên, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư phải được xây dựng trên cơ sở kế thừa, tiếp thu những kinh nghiệm, thành tựu đã đạt được và phù hợp với tình hình kinh tế, xã hội để tạo điều kiện thúc đẩy các hoạt động đầu tư kinh doanh nói riêng và kinh tế, xã hội nói chung phát triển. Đồng thời, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư cũng phải được xây dựng để định hướng cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh và kinh tế, xã hội của đất nước phát triển theo đúng chủ trương, đường lối phát triển của Đảng, Nhà nước và theo xu thế hội nhập quốc tế, bảo đảm hài hòa, phù hợp với thông lệ quốc tế.

3.1.4. Bảo đảm pháp luật phải được nhận thức, thi hành đồng bộ, thống nhất và hiệu quả trên toàn quốc

Cùng với việc hoàn thiện pháp luật thì Việt Nam cần phải xây dựng bộ máy nhà nước tinh gọn, trong sạch, vững mạnh và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật, bảo đảm pháp luật phải được nhận thức, thi hành đồng bộ, hiệu quả trên toàn quốc. Điều này có nghĩa Việt Nam cần phải tăng cường công tác phổ biến, bồi dưỡng, tập huấn... pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư để nhà đầu tư cũng như các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan giải quyết tranh chấp nhận thức, thực hiện và áp dụng đúng, thống nhất trên toàn quốc, tránh tình trạng một vụ việc cùng tính chất nhưng mỗi cơ quan,

⁷ Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24 tháng 5 năm 2005 về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

mỗi địa phương lại áp dụng pháp luật khác nhau, giải quyết khác nhau. Đồng thời, Việt Nam cần phải đề cao tính thượng tôn của pháp luật; nâng cao chất lượng giải quyết công việc, chất lượng quản lý của hệ thống bộ máy quản lý hành chính nhà nước; nâng cao năng lực, hiệu quả giải quyết tranh chấp kinh tế, thương mại trong điều kiện đất nước phát triển và hội nhập quốc tế, chú trọng nâng cao năng lực trọng tài.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

3.2.1. Nhóm giải pháp chung

Thứ nhất, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư phải được xây dựng bảo đảm quyền tự do kinh doanh, tự do hợp đồng, quyền sở hữu, quyền tài sản trong nền kinh tế thị trường. Muốn vậy, chúng ta cần phải nghiên cứu để hiểu rõ, hiểu đúng bản chất pháp lý, phù hợp với thông lệ quốc tế về quyền tự do kinh doanh, tự do hợp đồng, về quyền sở hữu, về tài sản, quyền tài sản trong nền kinh tế thị trường hàng hóa nhiều thành phần, nhất là các vấn đề về tài sản, quyền tài sản, bảo đảm quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh trong bối cảnh phát triển của cuộc cách mạng công nghệ 4.0 như tài sản ảo, tài sản số, thông tin mã hóa trên môi trường không gian mạng...

Thứ hai, cùng với việc bảo đảm quyền tự do kinh doanh, tự do hợp đồng, quyền sở hữu, quyền tài sản của nhà đầu tư, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư cũng phải bảo đảm được lợi ích, trật tự công, sức khỏe cộng đồng, an ninh quốc phòng của đất nước.

Thứ ba, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư phải được xây dựng phù hợp, góp phần hoàn thiện thể chế, cơ chế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

Thứ tư, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư phải bảo đảm tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước. Nhà nước phải quản lý, kiểm soát được các giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư phát sinh trên thực tế. Muốn vậy, chúng ta cần phải nghiên cứu, tìm hiểu để nhận thức đúng vai trò quản lý của nhà nước trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế.

3.2.2. Nhóm giải pháp cụ thể

Thứ nhất, sửa đổi, bổ sung các quy định về đối tượng chuyển nhượng

Hoàn thiện, bổ sung pháp luật về đối tượng chuyển nhượng tức là hoàn thiện, bổ sung các quy định của pháp luật về dự án đầu tư, hoạt động đầu tư. Cụ thể:

Khoản 2 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 cần sửa đổi khái niệm dự án đầu tư để ghi nhận đúng bản chất pháp lý của dự án đầu tư là tài sản của nhà đầu tư và nhà đầu tư được chuyển nhượng dự án đầu tư để bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, cũng như các quyền, lợi ích hợp pháp khác của nhà đầu tư. Vì vậy, khoản 2 Điều 3, Luật Đầu tư năm 2020 sửa đổi như sau: “Dự án đầu tư là tài sản thuộc quyền sở hữu của nhà đầu tư, có tính phức tạp, đặc thù, gồm các tài sản, quyền tài sản, các quyền, nghĩa vụ liên quan đến dự án đầu tư, được hình thành từ các hoạt động đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư”.

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung các quy định về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư

Hoàn thiện pháp luật về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư chính là hoàn thiện các quy định của pháp luật về nhà đầu tư, các tiêu chí phân loại nhà đầu tư, điều kiện để nhà đầu tư được thực hiện dự án đầu tư nhất là trong những ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh có điều kiện.

Trước tiên, Luật Đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản và các luật trong từng ngành, nghề cụ thể cần sử dụng thống nhất khái niệm nhà đầu tư. Vì vậy, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013 cần sửa đổi và sử dụng thống nhất thuật ngữ “nhà đầu tư” để thay thế các thuật ngữ “chủ đầu tư” dự án đầu tư bất động sản, dự án đầu tư có sử dụng đất để thống nhất với Luật Đầu tư và phù hợp với các hiệp định quốc tế, thông lệ quốc tế.

Thứ ba, sửa đổi, bổ sung các quy định về điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng, nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư.

Mặc dù, dự án đầu tư là tài sản của nhà đầu tư, nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng dự án đầu tư. Tuy nhiên, dự án đầu tư là tài sản phức tạp, đặc thù, ảnh hưởng, tác động đến sự phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng của đất nước nên việc chuyển nhượng dự án đầu tư phải được điều chỉnh bằng pháp luật và quản lý chặt chẽ. Vì vậy, pháp luật cần phải quy định cụ thể, rõ ràng, chính xác, thống nhất, đồng bộ, hợp lý, có căn cứ về các điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng, điều kiện hạn chế dự án đầu tư tham gia giao dịch chuyển nhượng và điều kiện để nhà đầu tư được chuyển nhượng, được nhận chuyển nhượng dự án đầu tư.

Vì vậy, cần phải rà soát tổng thể Luật Đầu tư và các luật trong từng ngành, nghề, lĩnh vực cụ thể để loại bỏ những rào cản, những điều kiện hạn chế không cần thiết đối với dự án đầu tư, nhà đầu tư chuyển nhượng và nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư để phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế, cải cách thủ tục hành chính, tạo môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, thông thoáng, bảo đảm quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh của nhà đầu tư. Về bản chất, những quy định của pháp luật về điều kiện để nhà đầu tư được thực hiện các hoạt động đầu tư kinh doanh nói chung và dự án đầu tư được chuyển nhượng, nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng là điều kiện hạn chế đầu tư kinh doanh. Cho nên cần phải bãi bỏ những quy định của pháp luật không đúng, không cần thiết về điều kiện đầu tư kinh doanh nói chung và điều kiện để dự án đầu tư được chuyển nhượng, nhà đầu tư được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng. Cụ thể:

Điều 48 Luật kinh doanh bất động sản cần sửa đổi và bỏ nội dung quy định về việc không được làm thay đổi mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư khi chuyển nhượng. Điều 48 cần quy định trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư mà thay đổi mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đồng ý. Thực tế cho thấy, pháp luật không cấm, không hạn chế việc nhà đầu tư thay đổi mục tiêu, nội dung dự án đầu tư mà chỉ quy định việc thay đổi mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, đồng ý.

Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản cần sửa đổi và bỏ quy định về việc bên nhận chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản phải có chức năng kinh doanh bất động sản vì thực tế cho thấy có nhiều trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản nhưng chỉ để giải quyết nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh như các dự án xây dựng trụ sở, nhà máy, trường học, bệnh viện.

Thứ tư, sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng dự án đầu tư.

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng dự án đầu tư cần phải tập trung vào các vấn đề cụ thể như sau:

Một là, Luật Đầu tư cần bổ sung thêm một mục (Mục 5) về chuyển nhượng dự án đầu tư vào Chương 4 Hoạt động đầu tư ở Việt Nam và trong mục này bổ sung thêm các điều về chuyển nhượng dự án đầu tư, hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên trong chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển giao quyền, nghĩa vụ, chuyển giao quyền sở hữu khi chuyển nhượng dự án đầu tư. Hiện nay, Luật Đầu tư chưa có bất kỳ điều khoản nào quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên, cũng như hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư.

Hai là, bổ sung quy định về quyền, nghĩa vụ của bên thứ ba có liên quan đến chuyển nhượng dự án đầu tư. Như đã phân tích, hiện nay pháp luật chưa quy định về quyền, nghĩa vụ của bên thứ ba liên quan đến chuyển nhượng dự án đầu tư. Vì vậy, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản và các luật trong từng ngành, nghề, lĩnh vực cụ thể khác cần bổ sung thêm điều khoản quy định về quyền, nghĩa vụ của bên thứ ba có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư. Đối với bên thứ ba có quyền quyết định, định đoạt đối với dự án đầu tư như dự án đầu tư đã được thế chấp toàn bộ cho ngân hàng... thì khi chuyển nhượng dự án đầu tư bắt buộc phải có ý kiến chấp thuận của bên thứ ba.

Ba là, Luật Đầu tư cần bổ sung một điều khoản quy định về việc sau khi nhận chuyển nhượng dự án đầu tư, bên nhận chuyển nhượng dự án đầu tư được kế thừa toàn bộ các quyền, lợi ích và chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ phát sinh từ và/hoặc liên quan đến dự án đầu tư mà không cần phải quy định thêm các điều kiện khác như hiện nay vì sau khi nhận chuyển nhượng dự án đầu tư thì bên nhận chuyển nhượng sẽ trở thành nhà đầu tư của dự án đầu tư.

Bốn là, Điều 52 Luật kinh doanh bất động sản cần sửa đổi và bỏ những nội dung về trách nhiệm của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không có tính khả thi, không phù hợp với thực tiễn hoạt động đầu tư kinh doanh như bên chuyển nhượng có trách nhiệm theo dõi, báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các vi phạm của bên nhận chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng về việc bảo đảm tiến độ, quy hoạch trong quá trình đầu tư xây dựng trong trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư

3.3.1. Nâng cao năng lực của cơ quan quản lý nhà nước về chuyển nhượng dự án đầu tư

Một là, phải đổi mới phương thức quản lý nhà nước về kinh tế; thực hiện đúng đắn và đầy đủ chức năng của Nhà nước trong nền kinh tế thị trường. Nhà nước phải điều hành nền kinh tế không chỉ bảo đảm mục tiêu ngắn hạn mà còn hướng tới thực hiện các mục tiêu trung và dài hạn. Việt Nam cần phải phân định rõ chức năng quản lý của Nhà nước và chức năng của thị trường.

Hai là, kiện toàn chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan quản lý từ trung ương đến địa phương và giữa các cơ quan cùng cấp với nhau trong quản lý các hoạt động đầu tư kinh doanh nói chung và chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh nói riêng. Chức năng, nhiệm vụ

của các cơ quan quản lý phải cụ thể, rõ ràng, không được chồng chéo theo hướng một nhiệm vụ, một công việc phải giao cho một cơ quan chủ trì chịu trách nhiệm thực hiện, nhưng một cơ quan phải thực hiện nhiều nhiệm vụ, công việc khác nhau để giảm bớt đầu mối.

Ba là, tăng cường sự phối kết hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong hoạt động thẩm tra, thẩm định, kiểm tra hồ sơ; thanh tra, kiểm tra; trao đổi, chia sẻ thông tin dữ liệu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và chuyển nhượng dự án đầu tư để nâng cao tính minh bạch trong hoạt động quản lý, giảm thiểu thời gian, chi phí không cần thiết cho nhà đầu tư và nâng cao chất lượng quản lý nhà nước.

Bốn là, ban hành, thực hiện nghiêm quy chế ứng xử, văn hóa công sở, đạo đức công vụ; nâng cao ý thức trách nhiệm, tác phong làm việc cho cán bộ, công chức làm công tác quản lý nhà nước, khắc phục tình trạng sách nhiễu, cửa quyền để nâng cao chất lượng giải quyết công việc.

Năm là, công khai, minh bạch quy trình, thủ tục, hồ sơ phải nộp, trách nhiệm của từng cơ quan, cá nhân có thẩm quyền giải quyết và thời gian giải quyết hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhà đầu tư giám sát, theo dõi và thực hiện.

3.3.2. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung, nộp và giải quyết hồ sơ trên mạng

Việc ứng dụng công nghệ thông tin, triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung về các dự án đầu tư trên toàn quốc, thường xuyên cập nhật tình hình hoạt động, thay đổi của các dự án đầu tư để tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo dõi, quản lý. Đồng thời, các nhà đầu tư cũng có thể khai thác, tìm hiểu thông tin về các dự án đầu tư khi có nhu cầu.

Việc xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý dự án đầu tư tập trung và phần mềm nộp hồ sơ, giải quyết hồ sơ trực tuyến về đầu tư kinh doanh nói chung, chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng qua mạng internet sẽ giúp cho các nhà đầu tư có thể tra cứu, tìm hiểu tình hình, tiến độ giải quyết thủ tục hành chính được dễ dàng, tiết kiệm được chi phí, thời gian đi lại hơn rất nhiều so với nộp hồ sơ giấy như hiện nay. Đồng thời, giải pháp này sẽ góp phần xây dựng môi trường đầu tư kinh doanh thông thoáng, khắc phục tình trạng sách nhiễu của cán bộ, công chức quản lý nhà nước.

3.3.3. Nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp

Một là, phải đổi mới hệ thống tổ chức cơ quan xét xử để bảo đảm tính độc lập, khách quan, không chịu sự tác động, chi phối của các yếu tố bên ngoài. Hiện nay mức độ độc lập của hệ thống cơ quan tư pháp còn thấp làm cho tòa án chưa phải là kênh hữu hiệu giám sát hoạt động của chính quyền. Yếu tố then chốt của một hệ thống tòa án vận hành tốt là phải độc lập với hệ thống hành chính, với các nhóm lợi ích chính trị và thương mại. Chỉ khi đó, tòa án mới được coi là người phân xử khách quan. Nghiên cứu cho thấy, nhiều hoạt động của cơ quan hành pháp không chịu sự giám sát tư pháp. Thực tế cho thấy, không thấy có trường hợp đáng kể nào trong đó tòa án phán quyết ngược lại với chính sách lớn của Nhà nước và chỉ trong một số trường hợp hiếm hoi tòa án mới ra phán quyết bất lợi cho quan chức nhà nước. Điểm xếp hạng về độc lập tư pháp của Việt Nam nằm dưới mức trung bình so với các nước cùng trình độ trong khu vực.

Hai là, nâng cao chất lượng hoạt động của hệ thống cơ quan tư pháp, cơ quan xét xử, nâng cao chất lượng xét xử, chất lượng thi hành án. Để tăng cường hiệu lực,

hiệu quả của quản lý nhà nước thì đòi hỏi các cơ quan lập pháp và tư pháp phải đủ mạnh để có thể quy trách nhiệm đối với chính quyền và qua đó tăng cường kỷ cương. Số liệu do Dự án Công lý thế giới cung cấp cho thấy, cơ quan lập pháp và tư pháp Việt Nam kém hiệu quả hơn so với các cơ quan tương ứng ở những nước láng giềng Đông Nam Á trong việc hạn chế các hành động tùy tiện của Nhà nước. Điểm số của Việt Nam cũng kém xa các nước thu nhập trung bình thấp khác. Khi các cơ quan lập pháp và tư pháp không đủ mạnh, thì các quan chức chính quyền sẽ đưa ra những quyết định tùy tiện và phục vụ mục đích riêng của mình.

Tiểu kết Chương 3

Đảng và Nhà nước ta đã có chủ trương nhất quán về việc xây dựng, phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa một cách đồng bộ, phù hợp với tình hình kinh tế, xã hội và với thông lệ quốc tế nhằm đáp ứng nhu cầu hội nhập kinh tế quốc tế trong bối cảnh Việt Nam đã ký kết và tham gia nhiều hiệp định thương mại tự do thế hệ mới. Điều này đòi hỏi Việt Nam phải nhanh chóng xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đầu tư kinh doanh, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư và các cơ chế quản lý nhà nước đối với hoạt động đầu tư kinh doanh. Việc xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật phải đặt trong bối cảnh Việt Nam đang xây dựng nền kinh tế thị trường hàng hóa định hướng xã hội chủ nghĩa, xây dựng nhà nước pháp quyền và hội nhập quốc tế. Chương 3 luận văn đã đề xuất một số giải pháp cơ bản để hoàn thiện pháp luật về đầu tư kinh doanh, pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư là hoàn thiện các quy phạm pháp luật.

KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu đề tài: “*Điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam*” có thể rút ra các kết luận sau:

Chương 1 luận văn đã nêu rõ một số lý luận pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư, bao gồm làm rõ khái niệm chuyển nhượng dự án đầu tư, khái niệm điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư và khái quát pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

Mặc dù hệ thống pháp Luật Đất đai và các ngành luật liên quan ngày càng hoàn thiện, bên cạnh những kết quả đạt được trong quá trình xét xử tranh chấp này, thì vẫn còn những khó khăn, vướng mắc trong chính sách pháp luật.

Chương 2 luận văn phân tích thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư và thực tiễn thực hiện tại Việt Nam, làm cơ sở về lý luận và thực tiễn để chương 3 luận văn đề xuất một số các giải pháp hoàn thiện pháp luật, ngăn ngừa, hạn chế, giúp các bên chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư dự liệu những khả năng để hạn chế hợp đồng vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của mình đúng pháp luật, cũng như giải quyết nhanh chóng, các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của người dân cũng như các cơ quan nhà nước.

Chương 3 luận văn dựa trên việc nghiên cứu nhằm tìm nguyên nhân, hạn chế nhất định để đề xuất, xây dựng các giải pháp, kiến nghị để nâng cao hiệu quả điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư trong thời gian tới, đảm bảo sửa đổi bổ sung chính sách pháp luật về đầu tư, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các nhà đầu tư là

việc có ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn hiện hành. Trong giới hạn nghiên cứu của một luận văn thạc sĩ, mong muốn rằng những vấn đề nghiên cứu trong luận văn sẽ góp phần hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư nói riêng, pháp luật đầu tư nói chung, nâng cao hiệu quả chuyển nhượng dự án đầu tư.

MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 06-NQ/TW khóa XII ngày 5/11/2016 về thực hiện có hiệu quả tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, giữ vững ổn định chính trị - xã hội trong bối cảnh nước ta tham gia các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới.*
2. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 11-NQ/TW, Hội nghị lần thứ năm, khóa XII ngày 03/6/2017 về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa*
3. Ban Quản lý Đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc (2011), *Công văn số 475/BQLPTPQ-ĐT ngày 20/7/2011 về việc cho phép Công ty cổ phần Ngôi sao May mắn thực hiện, triển khai Dự án Khu nghỉ dưỡng Holiday Inn Phú Quốc.*
4. Ban Quản lý Đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc (2012), *Công văn số 31/BQLPTPQ-ĐT ngày 17/01/2012 về việc cho phép Công ty cổ phần Ngôi sao May mắn thực hiện, triển khai Dự án Khu nghỉ dưỡng Holiday Inn Phú Quốc.*
5. Ban Quản lý Đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc (2014), *Công văn số 353/BQLPTPQ-ĐT ngày 02/06/2014 về việc chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Du lịch Cosmos Phú Quốc được thực hiện, triển khai dự án Khu nghỉ dưỡng Cosmos Resort tương tự như Khu nghỉ dưỡng Holiday Inn Phú Quốc.*
6. Báo cáo phát triển Việt Nam (2010), *Các thể chế hiện đại, Báo cáo chung của các nhà tài trợ tại Hội nghị tư vấn các nhà tài trợ cho Việt Nam, 3-4/12/2009, Hà Nội.*
7. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24 tháng 5 năm 2005 về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.*
8. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02 tháng 6 năm 2005 về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.*
9. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (1997), *Giấy phép đầu tư số 2011/GP ngày 08/12/1997 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp cho nhà đầu tư CETE APAVE LYONNAISE (tên doanh nghiệp của nhà đầu tư tại Việt Nam là APAVE Việt Nam và Đông Nam Á).*
10. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2009), *Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư giữa Việt Nam và các quốc gia, vùng lãnh thổ, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.*
11. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2012), *Công văn số 9567/BKHĐT-ĐTNN ngày 19/11/2012 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, gửi Công ty TNHH APAVE Châu Á-Thái Bình Dương.*
12. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2014), *Báo cáo nghiên cứu về pháp Luật đầu tư của một số nước, tháng 3 năm 2014, Hà Nội.*
13. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2014), *Báo cáo tổng kết tình hình thực hiện Luật đầu tư và định hướng hoàn thiện, kèm theo Tờ trình về dự án Luật đầu tư sửa đổi số 89/TTr-CP ngày 10/4/2014 của Chính phủ, Hà Nội.*
14. Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Nhóm Ngân hàng Thế giới (2016), *Việt Nam 2035 hướng tới thịnh vượng, sáng tạo, công bằng và dân chủ, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.*

15. Bộ Tư pháp (2018), *Báo cáo số 255/BC-BTP ngày 29/10/2018 của Bộ Tư pháp về việc rà soát, đánh giá toàn diện thực trạng pháp luật, thực tiễn về tài sản ảo, tiền ảo ở Việt Nam và quốc tế; nhận diện, đề xuất các định hướng hoàn thiện*, Hà Nội.
18. Bộ Tư pháp, *Bộ luật dân sự Nhật Bản – Bản dịch của Bộ Tư pháp*
19. C.Mác, Ph. Ăngghen (1980), *Tuyển tập – T23*, Nhà xuất bản Sự thật, Hà Nội.
20. Chính phủ (2005), *Tờ trình về dự án Luật đầu tư số 125/CP-XDPL*, Hà Nội.
21. Chính phủ (2006), *Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư*, Hà Nội.
22. Chính phủ (2014), *Tờ trình về dự án Luật đầu tư sửa đổi số 89/TTr-CP ngày 10 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ*, Hà Nội.
23. Chính phủ (2015), *Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư*, Hà Nội.
24. Chính phủ (2018), *Báo cáo số 516/BC-CP ngày 21/10/2018 của Chính phủ về tình hình kinh tế - xã hội năm 2018 và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2019 tại Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa 14*.
25. Chính phủ (2018), *Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15/01/2018 quy định chi tiết Luật thương mại và Luật Quản lý ngoại thương về hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*, Hà Nội.
26. Chính phủ (2018), *Nghị quyết số 19/2018/NQ-CP ngày 15/5/2018 về tiếp tục thực hiện những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2018 và những năm tiếp theo*.
27. Chính phủ (2019), *Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 01/01/2019 của Chính phủ về tiếp tục thực hiện những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2019 và định hướng đến năm 2021*.
28. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Văn phòng Trung ương Đảng, Hà Nội.
29. Đinh Thế Hiển, Viện Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm ứng dụng kinh tế Thành phố (2002), *Lập – Thẩm định hiệu quả tài chính DAĐT*, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
30. Hà Thị Mai Hiên (2010), *Tài sản và QSH của công dân ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.
31. <http://www.soxaydung.hanoi.gov.vn/vi-vn/tin/thong-bao-ve-viec-chuyen-nhuong-toan-bo-du-an-toa-nha-h%E1%BB%97n-hop-az-lam-vien-tai-so-107-nguyen-phong-sac--phuong-dich-vong-hau--quan-cau-giay--ha-noi/272308-516106-40013> [truy cập ngày 10/3/2023]
32. Lê Thị Châu (1997), *quyền sở hữu tài sản của công ty*, Nhà xuất bản Lao động, Hà Nội.
33. Ngô Quốc Chiến (2013), “Bộ luật Dân sự cần bổ sung quy định về chuyển giao hợp đồng”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*.
34. Nguyễn Bạch Nguyệt, Bộ môn kinh tế đầu tư, Khoa Đầu tư (chủ biên), Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2013), *Giáo trình Lập DAĐT*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân.

35. Nguyễn Huy Anh (1998), *Quá trình hình thành và phát triển pháp luật về sở hữu ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.

36. Nguyễn Ngọc Bích, Nguyễn Đình Cung (2008), *Công ty vốn, quản lý và tranh chấp theo Luật Doanh nghiệp năm 2005*, Nhà xuất bản Tri thức, Hà Nội.

37. Nhiều tác giả (2017), *Một số vấn đề lý luận Nhà nước và Pháp luật* (Theo văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII), Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.

38. Phạm Duy Nghĩa, Khoa Luật, Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, Chương trình giảng dạy kinh tế Fullbright (2015), *Giáo trình Luật Kinh tế*, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

39. Phan Thông Anh, Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2017), “Vai trò của pháp luật trong việc chuyển nhượng dự án bất động sản”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, (Số chuyên đề tháng 2).

40. Thái Bá Cẩn (2009), *Giáo trình phân tích và quản lý dự án đầu tư*, Nhà xuất bản Giáo dục, Hà Nội

41. Trần Quỳnh Anh (2012), “Khái quát pháp luật Cộng hòa liên bang Đức về hoạt động sáp nhập và mua lại doanh nghiệp – bài học kinh nghiệm cho Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*.

42. Từ Quang Phương (chủ biên), Khoa Đầu tư, Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2012), *Giáo trình quản lý dự án*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân.

43. Từ Quang Phương và Phạm Văn Hùng (đồng chủ biên), Khoa Đầu tư, Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2013), *Giáo trình Kinh tế đầu tư*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân.

44. Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương, Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2017), *Báo cáo kinh doanh có điều kiện năm 2017, tháng 6 năm 2017*, Hà Nội.

45. Võ Kim Sơn, Bùi Thế Vĩnh, Trần Thế Nhuận, (1996), *Quản lý dự án đầu tư*, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.

46. Vụ Pháp chế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2003), *Một số nội dung cơ bản của các hiệp định đầu tư quốc tế*, Nhà xuất bản Lao động, Hà Nội.

47. Vũ Văn Mẫu (1957), *Dân luật Khái luận*, Bộ Quốc gia giáo dục xuất bản.