

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



BÙI QUANG CƯƠNG

**PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ ĐẦU TƯ
DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN, QUA THỰC TIỄN
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Ngọc Thanh Hà**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

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

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Những đóng góp của Luận văn.....	4
7. Bố cục của Luận văn	4
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN.....	5
1.1. Khái quát về đầu tư dự án bất động sản.....	5
1.1.1. Khái niệm đầu tư dự án bất động sản.....	5
1.1.2. Đặc điểm của đầu tư dự án bất động sản	5
1.1.3. Ý nghĩa đầu tư dự án bất động sản.....	5
1.2. Khái quát về pháp luật về đầu tư dự án bất động sản.....	5
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản.....	5
1.2.1.1. Khái niệm Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản.....	5
1.2.1.2. Đặc điểm của Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản kinh doanh bất động sản.....	6
1.2.2. Sự cần thiết của pháp luật về đầu tư dự án bất động sản.....	6
1.2.3. Nội dung Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản.....	7
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	8
2.1. Thực trạng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản	8
2.1.1. Quy định pháp luật về nguyên tắc đầu tư dự án bất động sản	8
2.1.1.1. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật, tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật	8

2.1.1.2. Nguyên tắc bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư dự án bất động sản.....	8
2.1.1.3. Nguyên tắc đầu tư dự án bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.....	8
2.1.1.4. Nguyên tắc tổ chức, cá nhân có quyền đầu tư dự án bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.	8
2.1.2. Quy định pháp luật về chủ thể đầu tư dự án bất động sản	8
2.1.3 Quy định về đầu tư dự án bất động sản.....	9
2.1.4 Quy định về trình tự , thủ tục, pháp luật về đầu tư dự án bất động sản	9
2.1.5. Quy định pháp luật về hợp đồng đầu tư dự án bất động sản.....	9
2.1.6. Quy định xử lý vi phạm đầu tư dự án bất động sản	9
2.1.6.1. Các quy định xử lý vi phạm	9
2.1.6.2. Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về đầu tư dự án kinh doanh bất động sản.....	9
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản tại thực tiễn thành phố Đà Nẵng	10
2.2.1. Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản tại TP. Đà Nẵng.....	10
2.2.2. Tình hình thực hiện Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.....	10
2.2.2.1. Thực trạng thực hiện Pháp luật về đầu tư dự án BĐS tại Đà Nẵng	10
2.2.2.2. Thực trạng một số dự án điển hình tại Đà Nẵng và tình hình thực hiện Pháp luật về đầu tư dự án BĐS của các chủ đầu tư	10
2.2.3. Những hạn chế tồn tại trong thực hiện pháp luật về đầu tư dự án bất động sản tại Đà Nẵng	10
2.2.3.1. Những xung đột của quá trình mở rộng các dự án khai thác đất để phát triển dự án BĐS.....	10
2.2.3.2. Những khó khăn vướng mắc và nguyên nhân của vướng mắc trong công tác thực thi pháp luật trong triển khai các dự án bất động sản.....	11
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN	13

3.1. Định hướng hoàn thiện Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản.....	13
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về đầu tư dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp thực tiễn.....	13
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về đầu tư dự án kinh doanh bất động sản dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản... 13	13
3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản bất động sản	14
3.2.1. Đơn giản hóa trình tự, thủ tục Pháp luật về đầu tư dự án	14
3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật trong đầu tư dự án bất động sản.....	14
3.2.2.1. Hoàn thiện các quy định về điều kiện đầu tư dự án bất động sản.....	14
3.2.2.2. Hoàn thiện các quy định về hợp đồng đầu tư dự án bất động sản	15
3.2.2.3. Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản	15
3.2.3. Hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản.....	15
3.2.4. Sửa đổi quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng mua dự án bất động sản.....	16
KẾT LUẬN	17

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Kể từ khi được ban hành lần đầu tiên vào năm 2006, sau nhiều lần sửa đổi, bổ sung; hiện nay Luật kinh doanh bất động sản 2014 đang đóng vai trò hết sức quan trọng trong việc điều chỉnh các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Có thể nói, Luật kinh doanh Bất động sản 2014 đã xây dựng một hành lang pháp lý tương đối vững chắc, giúp cho các chủ thể dễ dàng hơn trong việc thực hiện kinh doanh bất động sản nói chung và các dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh này nói riêng. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng, so với các ngành luật khác, pháp luật kinh doanh bất động sản được hình thành tương đối muộn, có thể nói đây là một lĩnh vực pháp luật non trẻ và đang trong quá trình hoàn thiện. Thực tiễn thi hành cho thấy vẫn còn thiếu các quy định cụ thể điều chỉnh một số vấn đề cốt lõi trong hoạt động dự án, điển hình như vấn đề hợp đồng dự án đầu tư bất động sản. Đồng thời, việc thi hành các quy định pháp luật trong lĩnh vực này trên thực tế cũng gặp nhiều tồn tại, bất cập; trong một số trường hợp, các cơ quan quản lý Nhà nước cũng còn sự lúng túng khi giải quyết những tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực này.

Hai năm trở lại đây, nguồn cung sơ cấp tại bất động sản Đà Nẵng giảm rõ rệt. Chuyên gia cho rằng, nguyên nhân đến từ quá trình thanh kiểm tra, rà soát của cơ quan quản lý, khủng hoảng mô hình cam kết lợi nhuận và sức ảnh hưởng của Covid-19. Theo thống kê của Thanh tra Chính phủ, gần 30 dự án vi phạm các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng đất đai, bảo vệ và phát triển rừng, bảo vệ môi trường tại Đà Nẵng. Sở Tài Nguyên Môi trường Đà Nẵng cũng công bố 24 dự án, khu đất vi phạm có quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất nhưng vẫn tiếp tục theo dõi, kiểm tra tại các quận Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu và Cẩm Lệ.

Điểm nghẽn khủng hoảng pháp lý ảnh hưởng đến tiến trình cấp phép, phê duyệt dự án mới khiến nguồn cung suy giảm. Trước tình hình đó, việc nghiên cứu pháp luật kinh doanh bất động sản nhằm mang lại những cái nhìn đúng đắn về tinh thần của pháp luật, cung cấp kiến thức và lý luận tại địa phương là hết

sức cần thiết. Điều này lại càng có giá trị khi đề tài được nghiên cứu dựa trên sự so sánh, đối chiếu với thực tiễn thi hành tại thành phố Đà Nẵng. Với những lý do cơ bản trên đây, tác giả đã lựa chọn đề tài: ***“Pháp luật Việt Nam về đầu tư dự án bất động sản, qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng”*** làm đề tài luận văn tốt nghiệp thạc sĩ của mình. Chưa bàn về đầu tư.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

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

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Luận văn có mục đích hoàn thiện quy định pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trên cơ sở làm rõ các vấn đề lý luận và pháp luật về đầu tư dự án bất động sản từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Để hoàn thành mục đích nghiên cứu, Luận văn có các nhiệm vụ cơ bản sau đây:

- Làm sáng tỏ các vấn đề lý luận về đầu tư dự án bất động sản như: Khái niệm, đặc điểm, vai trò, v.v... của đầu tư dự án bất động sản.
- Hệ thống hóa một số vấn đề lý luận pháp luật về đầu tư dự án bất động sản như: khái niệm pháp luật về đầu tư dự án bất động sản; đặc điểm pháp luật về đầu tư dự án bất động sản; Nội dung pháp luật về đầu tư dự án bất động sản.
- Phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về đầu tư dự án bất động sản.
- Phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện các pháp luật về đầu tư dự án bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.
- Đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về đầu tư dự án bất động sản và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn đi sâu nghiên cứu các đối tượng sau:

Một là, các quan điểm, các học thuyết đã được công bố liên quan đến pháp luật về đầu tư dự án bất động sản như: Luận văn, Luận án, Khóa luận tốt nghiệp, Giáo trình, Sách chuyên khảo, Sách tham khảo, Tạp chí nghiên cứu khoa học, Kỷ yếu Hội thảo.

Hai là, nghiên cứu thực trạng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong các văn bản quy phạm pháp luật chứa đựng quy định pháp luật về đầu tư dự án bất động sản: Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Bộ Luật dân sự, Luật Xây dựng, Bộ Luật tố tụng dân sự, Bộ Luật hình sự, Bộ Luật tố tụng hình sự và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

Ba là, nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản thông qua các báo cáo thống kê đã được công bố liên quan đến thực tiễn áp dụng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản tại Đà Nẵng thời gian qua.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn có phạm vi nghiên cứu như sau:

Một là, về nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu pháp luật Việt Nam về đầu tư dự án bất động sản trong Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Bộ Luật dân sự, Luật Xây dựng, Bộ Luật tố tụng dân sự, Bộ Luật hình sự, Bộ Luật tố tụng hình sự và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

Hai là, về địa bàn nghiên cứu: nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản tại Đà Nẵng nói riêng và Việt Nam nói chung.

Ba là, về thời gian nghiên cứu: Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản giai đoạn 2018 - 2021.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để triển khai các nội dung nghiên cứu, Luận văn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết nhằm làm sáng tỏ và hệ thống một cách đầy đủ các vấn đề lý luận pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong Chương 1.

- Phương pháp phân tích văn bản pháp luật, phân tích quy phạm pháp luật được sử dụng rộng rãi trong Luận văn nhằm làm rõ thực trạng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản.

- Phương pháp thống kê, logic được Luận văn sử dụng nhằm trình bày đầy đủ thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư dự án bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.

- Phương pháp đánh giá, bình luận cũng được sử dụng trong Luận văn nhằm thể hiện quan điểm của người viết.

6. Những đóng góp của Luận văn

6.1. Ý nghĩa khoa học của Luận văn

Làm rõ cơ sở lý luận về về đầu tư dự án bất động sản và pháp luật về đầu tư dự án bất động sản

Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của Luận văn

Các kết quả nghiên cứu của đề tài có thể là tài liệu tham khảo cho các tác giả, các cơ quan, tổ chức đào tạo và nghiên cứu về pháp trong bất động sản nói chung và đầu tư dự án bất động sản nói riêng.

Kết quả nghiên cứu của đề tài cũng là những tài liệu tham khảo hữu ích cho các cơ quan hữu quan, các bên có liên quan trong nghiên cứu để tìm ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức hoàn thiện pháp luật về đầu tư dự án bất động sản, giúp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm soát và quản lý hoạt động này một cách hợp lý và hiệu quả.

7. Bố cục của Luận văn

Luận văn gồm có phần Mở đầu, Nội dung và Danh mục tài liệu tham khảo; trong đó nội dung của Luận văn được bố cục thành ba chương như sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận và pháp luật về đầu tư dự án bất động sản.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về đầu tư dự án bất động sản tại thành phố Đà Nẵng.

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật đầu tư dự án bất động sản.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát về đầu tư dự án bất động sản

1.1.1. Khái niệm đầu tư dự án bất động sản

a. Khái niệm đầu tư

b. Khái niệm bất động sản

c. Khái niệm đầu tư dự án bất động sản

1.1.2. Đặc điểm của đầu tư dự án bất động sản

Ngoài những đặc điểm của những dự án đầu tư và hoạt động BĐS nói chung, việc đầu tư dự án BĐS còn mang những đặc trưng riêng như sau:

Thứ nhất, hoạt động đầu tư dự án BĐS là hoạt động chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của pháp luật.

Thứ hai, việc đầu tư dự án BĐS thường diễn ra lâu dài với quy mô lớn. Bởi vì hoạt động đầu tư dự án BĐS luôn là những bản kế hoạch lớn và dài hạn

Thứ ba, việc đầu tư dự án BĐS mang tính chất đồng bộ

Thứ tư đầu tư dự án BĐS là hoạt động mang tính chất phức tạp và ảnh hưởng đến lợi ích nhiều bên.

Thứ năm việc đầu tư dự án BĐS thường gắn liền với việc đầu tư quyền sử dụng đất.

1.1.3. Ý nghĩa đầu tư dự án bất động sản

Thứ nhất, đối với nền kinh tế quốc dân

Thứ hai, đối với các chủ thể tham gia đầu tư dự án bất động sản

1.2. Khái quát về pháp luật về đầu tư dự án bất động sản

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản

1.2.1.1. Khái niệm Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản

PL đầu tư dự án bất động sản là tổng thể các nguyên tắc, qui phạm pháp luật điều chỉnh các hoạt động đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến

hành các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định

1.2.1.2. Đặc điểm của Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, pháp luật quy định quyền đầu tư dự án kinh doanh BĐS của tổ chức, cá nhân được thực hiện dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Thứ hai, đầu tư dự án BĐS là hoạt động đặc thù do pháp luật điều chỉnh. Do tính chất hàng hoá BĐS mà việc quản lý và hạn chế việc tự do kinh doanh là hết sức cần thiết

Thứ ba, chủ thể thực hiện đầu tư dự án BĐS phải đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật.

Thứ tư, dự án đầu tư BĐS được đầu tư phải đáp ứng những điều kiện theo quy định pháp luật

Thứ năm, việc đầu tư dự án BĐS phải tuân theo trình tự, thủ tục nhất định theo quy định của pháp luật

Thứ sáu, là chủ sở hữu đại diện đối với đất đai, Nhà nước có quyền điều tiết phân địa tô chênh lệch thông qua pháp luật về thuế để bảo đảm lợi ích của toàn dân đối với đất đai.

1.2.2. Sự cần thiết của pháp luật về đầu tư dự án bất động sản

Thứ nhất, sự điều chỉnh của pháp luật đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản

Thứ hai, sự điều chỉnh của pháp luật đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản không chỉ đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh như yêu cầu về lợi nhuận, yêu cầu về hiệu quả kinh tế, yêu cầu về cạnh tranh trong kinh doanh

Thứ ba, để giúp bình ổn thị trường nhà ở

Thứ tư, để tạo hành lang pháp lý vững chắc nhằm giúp hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS phát triển lành mạnh

Thứ năm, sự điều chỉnh của pháp luật về đầu tư dự án bất động sản vừa đảm bảo quyền tự do kinh doanh vừa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, của xã hội trong lĩnh vực BĐS.

Thứ sáu, quy định pháp luật về Pháp luật về đầu tư dự án ra đời giúp cho quyền lợi khách hàng được bảo vệ trước những thay đổi của chủ đầu tư:

1.2.3. Nội dung Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản

Một là, Nguyên tắc đầu tư dự án bất động sản

Đây là nội dung mà pháp luật buộc các chủ thể đầu tư dự án bất động sản trong hoạt động đầu tư dự án kinh doanh phải tuân thủ, phải thực hiện theo yêu cầu quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS, tôn trọng các quy luật của thị trường, đảm bảo tính hợp pháp của các giao dịch, bảo vệ quyền lợi của các chủ thể tham gia thị trường, bảo vệ lợi ích cộng đồng và lợi ích chung của xã hội.

Hai là, Chủ thể tham gia hoạt động đầu tư dự án BĐS. Theo đó, pháp luật quy định các điều kiện cụ thể để khi đáp ứng các chủ thể có quyền được thực hiện đầu tư dự án BĐS

Ba là, Điều kiện đầu tư dự án BĐS;

Chủ đầu tư dự án bất động sản được đầu tư toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

Bốn là, Thủ tục, trình tự đầu tư dự án BĐS;

Việc đầu tư toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận đầu tư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

Năm là, Hợp đồng đầu tư dự án bất động sản, trong đó quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch đầu tư dự án BĐS. Hình thức pháp lý và hiệu lực của giao dịch là biểu hiện cụ thể của những cam kết, những thỏa thuận của các chủ thể tham gia giao dịch về BĐS diễn ra trên thị trường thông qua các văn bản, giấy tờ và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và ràng buộc về quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên.

Sáu là, Xử lý vi phạm đầu tư dự án BĐS. Đây là nhóm quy phạm cần thiết nhằm duy trì trật tự, kỷ cương trong hoạt động đầu tư dự án bất động sản. Nhóm quy phạm này cũng có tác dụng phòng ngừa trước đối với chủ thể đầu tư kinh, tránh xa các sai phạm để không đặt mình vào tình trạng bị Nhà nước xử lý.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản

2.1.1. Quy định pháp luật về nguyên tắc đầu tư dự án bất động sản

2.1.1.1. Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật, tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật

2.1.1.2. Nguyên tắc bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư dự án bất động sản

2.1.1.3. Nguyên tắc đầu tư dự án bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch

2.1.1.4. Nguyên tắc tổ chức, cá nhân có quyền đầu tư dự án bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2.1.2. Quy định pháp luật về chủ thể đầu tư dự án bất động sản

Các điều kiện của chủ đầu tư đầu tư dự án bất động sản

Thứ nhất, chủ đầu tư đầu tư phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện chung của doanh nghiệp kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật. So với quy định của Luật KDBĐS 2006 và Nghị định 153/2007/NĐ- CP, mức vốn pháp định đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS theo quy định Luật KDBĐS năm 2014 đã tăng lên rất nhiều bởi trước đây.

Thứ hai Ngoài các điều kiện chung, đối với hoạt động đầu tư dự án chủ đầu tư đầu tư dự án còn bắt buộc đã có giấy chứng nhận về QSDĐ đối với toàn bộ hoặc phần dự án đầu tư.

Thứ ba, muốn nhận đầu tư dự án BĐS thì chủ đầu tư nhận đầu tư toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS cũng phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

2.1.3 Quy định về đầu tư dự án bất động sản

Việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho phép đầu tư như là một công đoạn kiểm tra điều kiện đáp ứng của bên nhận đầu tư có đủ làm chủ đầu tư dự án hay không. Bước phê duyệt thông qua đồng ý bằng văn bản là một thủ tục để hành chính hóa việc đầu tư này.

2.1.4 Quy định về trình tự, thủ tục, pháp luật về đầu tư dự án bất động sản

Trình tự, thủ tục đối với hoạt động đầu tư dự án ĐTKD BĐS hiện nay được quy định tại Điều 51 Luật KDBĐS 2014 và được hướng dẫn chi tiết tại Mục 5 Chương 02 (từ Điều 12 đến Điều 14) Nghị định 76/2015/NĐ-CP. Nhìn chung, các quy định của Luật KDBĐS 2014 và Nghị định 76/2015/NĐ-CP hướng dẫn khá chi tiết về thủ tục đầu tư dự án, từ giai đoạn nộp hồ sơ, thẩm định hồ sơ, lấy ý kiến đến việc quyết định cho phép đầu tư hoặc trả lời về việc không đủ điều kiện đầu tư dự án.

2.1.5. Quy định pháp luật về hợp đồng đầu tư dự án bất động sản

Thứ nhất, hình thức hợp đồng đầu tư dự án bất động sản. Theo quy định của pháp luật KDBĐS thì hợp đồng đầu tư một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS phải được thành lập bằng văn bản.

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đầu tư dự án bất động sản

2.1.6. Quy định xử lý vi phạm đầu tư dự án bất động sản

2.1.6.1. Các quy định xử lý vi phạm

Vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư dự án bất động sản là hành vi trái pháp luật của chủ thể đầu tư dự án bất động sản, thực hiện một cách cố ý hoặc vô ý, xâm hại tới quan hệ xã hội về đầu tư dự án bất động sản được pháp bảo vệ.

2.1.6.2.Đánh giá thực trạng quy định pháp luật về đầu tư dự án kinh doanh bất động sản

a. Ưu điểm

b. Hạn chế

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản tại thực tiễn thành phố Đà Nẵng

2.2.1. Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản tại TP. Đà Nẵng

Đà Nẵng là một trong những địa phương đứng đầu cả nước về phát triển kinh tế. Trong những năm qua, TP. Đà Nẵng đã tổ chức nhiều sự kiện mang tầm cỡ quốc tế nên đã thu hút ngày càng nhiều du khách trong và ngoài nước biết đến nhiều hơn, tạo điều kiện cho địa phương phát triển nhiều loại hình bất động sản khác nhau. Với những nhân tố thuận lợi như: cơ sở hạ tầng, các chính sách phát triển đồng bộ, tiềm năng về phát triển du lịch đã giúp cho TP. Đà Nẵng trở thành điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư.

2.2.2. Tình hình thực hiện Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng

2.2.2.1. Thực trạng thực hiện Pháp luật về đầu tư dự án BĐS tại Đà Nẵng

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, nhiều dự án đã được chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy định đó là những dự án được UBND thành phố Đà Nẵng giao đất và cho thuê đất để đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc khu dân cư và được phép phân lô bán nền và một số dự án các chủ đầu tư đã xây dựng nhà hoàn chỉnh vì đó là những dự án được UBND thành phố cho phép xây dựng nhà theo quy hoạch kiến trúc đô thị mới được chuyển nhượng theo hình thức bán nhà ở kết hợp với quyền sử dụng đất ở [

2.2.2.2. Thực trạng một số dự án điển hình tại Đà Nẵng và tình hình thực hiện Pháp luật về đầu tư dự án BĐS của các chủ đầu tư

- a. Các dự án tại bán đảo Sơn Trà
- b. Các dự án do Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt Trời làm chủ đầu tư
- c. Dự án Golden Hills do Công ty Cổ phần Trung Nam làm chủ đầu tư
- d. Các dự án do Tập đoàn VinaCapital tại Đà Nẵng làm chủ đầu tư

2.2.3. Những hạn chế tồn tại trong thực hiện pháp luật về đầu tư dự án bất động sản tại Đà Nẵng

2.2.3.1. Những xung đột của quá trình mở rộng các dự án khai thác đất để phát triển dự án BĐS

Quá trình mở rộng các dự án khai thác đất phát triển dự án bất động sản dẫn đến các ảnh hưởng, xung đột có thể nêu ra như sau:

a. Xung đột phát sinh giữa những người sử dụng đất

Tại TP. Đà Nẵng, do quá trình đô thị hóa góp phần đẩy giá đất trên thị trường bất động sản tăng cao, làm phát sinh tranh chấp dẫn tới xung đột về lợi ích giữa các cá nhân và tổ chức, người dân và chính quyền. Các xung đột diễn ra ở nhiều khía cạnh:

Xung đột giữa lợi ích người dân với thực tiễn quản lý của chính quyền địa phương do công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa phân tích hết các yếu tố ảnh hưởng nên thiếu căn cứ, cơ sở, đôi lúc chỉ chú ý lợi ích chung mà xem nhẹ lợi ích của người dân.

b. Xung đột trong chính sách, công tác quản lý đất đai của chính quyền

Công tác quản lý đất đai của thành phố tồn tại khá nhiều hạn chế, thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ và chồng chéo trong các cơ quan quản lý khác nhau..

Quyết định của UBND thành phố Đà Nẵng giao cho các Ban quản lý dự án và một số công ty thực hiện chức năng quản lý quỹ đất, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh hay xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê không tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, vi phạm quy định tại các Điều 5, 15, 31, 41, 58, 122 Luật Đất đai năm 2013

c. Xung đột giữa các hình thức sử dụng đất theo các mục đích khác nhau (mục đích kinh tế, phúc lợi xã hội và môi trường)

Do bản chất của quá trình đô thị hóa – công nghiệp hóa là sự mở rộng các vùng đô thị và công nghiệp để đáp ứng các nhu cầu về phát triển kinh tế – xã hội, kết quả là những diện tích đất nông nghiệp màu mỡ và cả đất lâm nghiệp dần được biến thành các khu đô thị hay khu công nghiệp hoặc chuyển sang mục đích sử dụng khác đã nảy sinh nhiều mâu thuẫn về lợi ích giữa các ngành kinh tế, phát sinh xung đột trong xã hội và tác động ngày càng nhiều đến môi trường tự nhiên.

2.2.3.2. Những khó khăn vướng mắc và nguyên nhân của vướng mắc trong công tác thực thi pháp luật trong triển khai các dự án bất động sản

Một là: Khó khăn: Nhiều dự án triển khai còn chậm hay còn gọi là “quy hoạch treo”.

Hai là: Khó khăn: Công tác khảo sát đánh giá hiện trạng của các dự án còn nhiều hạn chế dẫn đến việc tồn tại một số vấn đề kỹ thuật hạ tầng chưa khớp nối đồng bộ giữa quy hoạch và khu vực giữ lại chính trang.

Ba là: Khó khăn: Việc đề xuất cốt san nền xây dựng các khu dân cư trong khu vực nội thành, những khu vực vốn dĩ không bị ngập úng ... chưa được tính toán tận dụng tốt yếu tố địa hình khu vực dẫn đến phải sử dụng một khối lượng lớn đất đắp gây lãng phí tài nguyên, đồng thời làm phát sinh lượng lớn xe chở đất, cát san nền ra vào thành phố gây ô nhiễm môi trường.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản trong kinh doanh bất động sản

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về đầu tư dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp thực tiễn

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật đầu tư dự án bất động sản cần dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật trong nền kinh tế thị trường và phát triển thị trường BĐS ở nước ta.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật đầu tư dự án bất động sản cần dựa trên yêu cầu của thực tiễn quản lý hoạt động đầu tư dự án bất động sản.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật đầu tư dự án bất động sản cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác của pháp luật đầu tư dự án bất động sản và các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật đầu tư dự án bất động sản cần đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư.

Thứ năm, pháp luật đầu tư dự án bất động sản cần được hoàn thiện trên cơ sở tham khảo pháp luật đầu tư dự án bất động sản của các nước trên thế giới.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về đầu tư dự án kinh doanh bất động sản dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản

Nghị quyết số 11-NQ/TW hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã khẳng định: “Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Nhà nước đóng vai trò định hướng thị trường bất động sản”

3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản bất động sản

3.2.1. Đơn giản hóa trình tự, thủ tục Pháp luật về đầu tư dự án

Thứ nhất, Luật cần thống nhất các quy định về hồ sơ Pháp luật về đầu tư dự án bất động sản giữa pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đầu tư

Thứ hai, Luật cần thống nhất quy định cơ quan tiếp nhận hồ sơ cụ thể: nếu không thống nhất giữa pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật đầu tư về nơi tiếp nhận sẽ gây khó khăn cho các chủ đầu tư khi thực hiện Pháp luật về đầu tư dự án.

Thứ ba, tác giả đề xuất sửa đổi khoản 2 Điều 51 Luật BĐS như sau: Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp thành phố có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép đầu tư, trường hợp không đủ điều kiện cho phép đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết. Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 35 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp thành phố có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật trong đầu tư dự án bất động sản

3.2.2.1. Hoàn thiện các quy định về điều kiện đầu tư dự án bất động sản

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

Thứ hai, Quy định về điều kiện cần phải hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng rồi mới được đầu tư.

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

Thứ tư, Quy định về năng lực tài chính của chủ đầu tư nhận đầu tư dự án BĐS. Như đã đề cập, bên cạnh điều kiện về đăng ký kinh doanh, chủ đầu tư nhận đầu tư phải đảm bảo điều kiện về năng lực tài chính đối với chủ đầu tư để thực

hiện dự án. Tuy nhiên, cả Luật KDBĐS 2014 và Nghị định 76/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật KDBĐS đều không có quy định cụ thể về vấn đề này.

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

3.2.2.2. Hoàn thiện các quy định về hợp đồng đầu tư dự án bất động sản

Thứ nhất, Hoàn thiện các quy định về nội dung cơ bản của hợp đồng đầu tư dự án quy định tại Điều 53 Luật KDBĐS 2014.

Thứ hai, Cần quy định rõ ràng hình thức của hợp đồng trong trường hợp tham gia giao dịch không trực tiếp, mà hợp đồng có yêu cầu công chứng, hoặc chứng thức của các bên.

3.2.2.3. Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản

Trong một nghiên cứu có tác giả đã chỉ ra: “Nếu pháp luật rõ ràng, dễ tiêm cận và tin cậy được, thì chi phí để tìm hiểu, ra quyết định và thương thảo cũng như triển khai một giao dịch kinh doanh sẽ giảm. Chi phí giảm sẽ làm cho môi trường kinh doanh có tính cạnh tranh cao, và ở những nơi đó kinh tế có điều kiện phát triển”. Môi trường kinh doanh là toàn bộ các yếu tố và điều kiện tạo nên thị trường, bao gồm nhiều yếu tố cấu thành, trong đó yếu tố đầu tiên là môi trường pháp lý điều chỉnh sự gia nhập thị trường, hoạt động của doanh nghiệp và sự rút lui của doanh nghiệp khỏi thị trường

3.2.3. Hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản

Để tạo cơ chế minh bạch, rõ ràng, tăng cường hiệu quả xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư dự án bất động sản, tác giả đề xuất một số vấn đề sau đây:

Thứ nhất, tăng mức chế tài xử phạt đối với hành vi vi phạm trong hoạt động đầu tư dự án bất động sản.

Thứ hai, Nhà nước cần có những quy định thể hiện cụ thể, rõ ràng quan điểm và đường lối xử lý đối với những sai phạm nổi cộm, có tác động xấu tới môi trường kinh doanh, làm giảm lòng tin và gây hoang mang đối với khách hàng khi tham gia thị trường BĐS trên cơ sở phân định chính xác lỗi sai phạm của từng chủ thể để có cơ chế xử lý “đúng người, đúng tội”.

3.2.4. Sửa đổi quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng mua dự án bất động sản

Mặc dù, Pháp luật có những quy định thể hiện nguyên tắc bảo đảm quyền lợi khách hàng và các bên liên quan như việc chủ đầu tư đầu tư phải thông báo cho tất cả khách hàng và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày về việc đầu tư dự án cũng như quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Đồng thời chủ đầu tư đầu tư có trách nhiệm giải quyết các ý kiến về quyền lợi của các bên liên quan trước khi ký hợp đồng đầu tư.

KẾT LUẬN

Trên cơ sở nghiên cứu về các vấn đề lý luận, luận văn đã đưa ra được những khái niệm về hoạt động đầu tư dự án BĐS, pháp luật về đầu tư dự án BĐS. Đồng thời, khái quát hoá một cách có hệ thống những nội dung của pháp luật về đầu tư dự án BĐS.

Phân tích và đưa ra những đánh giá thực trạng pháp luật về đầu tư dự án BĐS tại Việt Nam. Đồng thời, khái quát bức tranh toàn cảnh về tình hình thực hiện hoạt động đầu tư dự án BĐS trên thực tế trong thời gian qua, kể từ thời điểm Luật KDBĐS năm 2014 chính thức có hiệu lực thi hành trên thực tiễn. Trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật về đầu tư dự án BĐS, luận văn đã đưa ra những giải pháp kiến nghị cụ thể nhằm giúp hoàn thiện các quy định pháp luật của Việt Nam về hoạt động đầu tư dự án BĐS. Đồng thời, dựa trên các số liệu khảo sát các số liệu về thi hành pháp luật đầu tư dự án BĐS thực tiễn, luận văn đã đề xuất những giải pháp cụ thể nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật đầu tư dự án BĐS.

Mong rằng với kết quả nghiên cứu của luận văn này, các học giả nghiên cứu pháp lý về hoạt động đầu tư dự án BĐS tại Việt Nam nói chung và tại các thành phố nói riêng (trong đó có thành phố Đà Nẵng) sẽ tiếp tục kế thừa và triển khai những điểm tích cực mà công trình khoa học này đã đóng góp, cũng như góp ý, khắc phục những nội dung còn thiếu sót mà luận văn còn chưa hoàn thiện.