

MỘT SỐ VƯỚNG MẮC VỀ CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG HUY ĐỘNG VỐN PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

Phạm Thị Thủy Hồng¹

Nguyễn Chí Khang²

Tóm tắt: Những năm gần đây cùng với sự trỗi dậy về kinh tế - xã hội là nhu cầu về chỉnh trang đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương; xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư và xây dựng khu đô thị mới để phục vụ nhu cầu nhà ở, sinh hoạt cho người dân. Để tạo ra sản phẩm nhà ở, ngoài nguồn vốn sẵn có, chủ đầu tư còn huy động nguồn vốn thông qua vốn góp, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết; ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam. Bài viết phân tích một số vấn đề vướng mắc về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án và đề xuất hướng hoàn thiện.

Từ khóa: Chuyển giao, hợp đồng huy động vốn, tương lai.

Nhận bài: 25/7/2022. Hoàn thành biên tập: 20/8/2022. Duyệt đăng: 22/8/2022.

Abstract: In recent years, along with the socio-economic rise, there is a need for urban embellishment and construction of local technical infrastructure; to build works to serve the common activities of the population community and to build a new urban area to serve the housing and daily-life needs of the people. To create housing products, in addition to the available capital, the investor must legalize the capital source through the form of capital mobilization, investment cooperation, business cooperation, joint venture and association; signing contracts for purchase, sale, lease, and lease-purchase of houses to be formed in the future; loans from credit institutions, financial institutions operating in Vietnam. The article analyzes some obstacles on transforming contracts of capital mobilization for developing commercial houses under projects and proposes solutions for finalization.

Keyword: Handed over, contract mobilization, future.

Date of receipt: 25/7/2022. Date of revision: 20/8/2022. Date of Approval: 22/8/2022.

1. Khái quát về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án

1.1. Khái niệm

Dưới góc độ kinh tế, một cách khái quát vốn là biểu hiện bằng tiền của toàn bộ giá trị tài sản được dùng để đầu tư vào hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm mục đích sinh lời, bởi vốn là yếu tố tiền đề quyết định sự tồn tại và phát triển của hoạt động sản xuất, kinh doanh³.

Vốn là yếu tố tiền quyết để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nói chung và dự án phát triển nhà ở thương mại nói riêng⁴.

Không phải lúc nào chủ đầu tư cũng đảm bảo đủ nguồn vốn sẵn có. Do vậy, pháp luật cho phép chủ đầu tư được quyền huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh và liên kết từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; vốn từ tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam⁵.

Pháp luật cho phép chủ đầu tư huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án thông qua việc xác lập, thực hiện dưới hình

¹ Thạc sỹ, NCS, Trường Khoa đào tạo Công chứng viên và các chức danh khác, Học viện Tư pháp.

² Công chứng viên, Thạc sỹ, NCS, Trường Đại học Kinh tế – Luật, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

³ Nguyễn Thị Dung và tập thể giảng viên bộ môn Luật Thương mại, Trường Đại học Luật Hà Nội, *Luật Kinh tế chuyên khảo*, Nxb Lao động, năm 2017, tr.459.

⁴ Lưu Quốc Thái, (2014) *Huy động vốn theo hình thức “Góp vốn đầu tư thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở” trong kinh doanh bất động sản*, Tài liệu hội thảo, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr.182.

⁵ Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.



thức thỏa thuận hợp đồng nhưng không định nghĩa như thế nào là hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án là một dạng hợp đồng kinh doanh bất động sản. Hợp đồng huy vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án ngoài chịu sự điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Luật chuyên ngành) còn chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Luật chung)⁶. Liên quan đến vấn đề chuyển giao hợp đồng⁷. Có quan điểm cho rằng giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại cũng là những dạng của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Tham chiếu Điều 385 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 nhận thấy bản chất của hợp đồng là những dấu hiệu pháp lý đặc trưng ghi nhận sự thỏa thuận và sự ràng buộc pháp lý giữa chủ thể tham gia. Chủ thể trong hợp đồng được quyền tự do, tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng trong sự thỏa thuận ý chí.

Do vậy, hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án là sự thỏa thuận giữa chủ đầu tư với tổ chức, cá nhân huy động vốn nhằm thực hiện hoạt động thu hút tài chính phục vụ cho việc xây dựng và hoàn thiện nhà ở theo dự án với những hình thức, nguyên tắc và điều kiện của luật định.

Pháp luật hiện hành chỉ ghi nhận duy nhất một trường hợp chuyển giao hợp đồng huy động vốn thông qua hình thức chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Trong khi đó, đối với các hình thức huy động vốn còn lại vấn đề chuyển giao chưa được đặt ra. Tham chiếu Điều 370 BLDS năm 2015 và dựa trên nguyên tắc tương tự pháp luật hoàn toàn có cơ sở cho việc xem xét lập luận lý thuyết về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Xét về bản chất, việc chuyển giao hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà

ở hình thành trong tương lai hay hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết thực chất là việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Bởi tại thời điểm chuyển giao, tài sản chưa hiện hữu đầy đủ mọi quyền năng như chiếm hữu, sử dụng và định đoạt mà chỉ là sự hiện hữu về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Do vậy, có thể khái quát chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án là việc thỏa thuận giữa bên chuyển giao và bên nhận chuyển giao về việc bên chuyển giao có nghĩa vụ chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng huy động vốn và các giấy tờ có liên quan cho bên nhận chuyển giao, bên nhận chuyển giao có nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển giao đúng như phương thức, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận.

1.2. Đối tượng chuyển giao

Mỗi một loại hợp đồng phải được xác định bởi một hoặc một nhóm đối tượng tương ứng. Đối tượng của hợp đồng là những lợi ích xác định mà các bên trao đổi, dịch chuyển cho nhau nhằm thỏa mãn những lợi ích hợp pháp mà các bên tham gia mong muốn đạt được và hợp đồng không thể tồn tại nếu thiếu đối tượng⁸. Rõ ràng, việc xác định đối tượng hợp đồng mang ý nghĩa cần thiết và bắt buộc. Minh chứng, theo quy định tại Điều 127 BLDS năm 2015 “*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó*”. Như vậy, nếu một bên hoặc người thứ ba có hành vi cố ý làm cho bên kia hiểu sai lệch về đối tượng hợp đồng thì hợp đồng sẽ bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo yêu cầu.

BLDS năm 2015 xác định tất cả các tài sản được quy định tại Điều 105 đều có thể trở thành đối tượng của hợp đồng mua bán, chuyển nhượng,

⁶ Nguyễn Văn Động (2017), *Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, tr.420.

⁷ TS. Tuấn Đạo Thanh (2016) *Sổ tay Công chứng viên “Một số vấn đề pháp lý cần lưu ý khi công chứng các hợp đồng dẫn tới việc chuyển dịch chủ sở hữu tài sản”*, Nhà xuất bản Tư pháp.

⁸ Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình Pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, Nxb Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, tr.114.

trừ trường hợp theo quy định của pháp luật tài sản bị cấm, bị hạn chế mua bán, chuyển nhượng thì đối tượng của hợp đồng phải phù hợp với quy định đó⁹. Đồng thời, khoản 2 Điều 431 BLDS năm 2015 bổ sung thêm đối tượng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bao gồm cả trường hợp “*Tài sản bán thuộc sở hữu của người bán hoặc người bán có quyền bán*”. Với quy định mở rộng về chủ thể đã đặt nền tảng cho việc giải quyết nhu cầu thực tế, có những trường hợp tài sản bán không thuộc sở hữu của người bán nhưng người bán vẫn có quyền bán tài sản và chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án là một ví dụ điển hình. Bởi, trong mối quan hệ chuyển giao hợp đồng huy động vốn, bên chuyển giao chưa là thật sự chủ sở hữu đối với tài sản, mà chỉ là chủ thể có quyền đối với tài sản trong việc chuyển tiếp quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 – Luật chuyên ngành chi tiết hóa và quy định cụ thể về đối tượng mua bán, chuyển nhượng thì không những bất động sản sẵn có mà kể cả bất động sản hình thành trong tương lai cũng có thể trở thành đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng, mua bán.

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án thực chất là một dạng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng¹⁰. Bởi, trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án thể hiện đầy đủ và cơ bản những thỏa thuận về chủ thể, về đối tượng, về phương thức, về thời gian, địa điểm thanh toán cũng như quyền và nghĩa vụ, phương thức giải quyết tranh chấp...

Thế nhưng, trong mối quan hệ chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án, việc xác định đối tượng chuyển giao trở nên phức tạp và thậm chí gặp không ít khó khăn, trở ngại. Nếu như đối tượng của hợp đồng mua bán, chuyển nhượng là những tài sản cụ thể (có thể là tài sản sẵn có hoặc tài sản sản hình thành trong tương lai), thì đối tượng chuyển giao của hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự

án chính là quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Như vậy, đối tượng chuyển giao của hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án chính là quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

1.3. Điều kiện chuyển giao

Điều kiện chuyển giao hợp đồng huy động vốn chính là những yêu cầu của nhà làm luật đặt ra buộc các chủ thể tham gia phải thỏa mãn khi chuyển giao hợp đồng huy động vốn, cần lưu ý rằng điều kiện chuyển giao hợp đồng huy động vốn hoàn toàn khác biệt với điều kiện huy động vốn của chủ đầu tư.

Nếu như điều kiện huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án của chủ đầu tư tập trung vào yêu cầu ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư như phải có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt, dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ, đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án và đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án đối với chủ thể chuyển giao (cá nhân, tổ chức) thì điều kiện chuyển giao hợp đồng huy động vốn tập trung vào thủ tục hành chính về nhà ở.

Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có thể xác định những điều kiện đối với chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án, cụ thể:

Thứ nhất, có hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Thứ hai, thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thứ ba, hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án không bị tranh chấp, khiếu kiện.

Thứ tư, nhà, công trình xây dựng thuộc hợp đồng huy động vốn không bị kê biên, thế chấp bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

⁹ Khoản 1 Điều 431 Bộ luật Dân sự năm 2015.

¹⁰ Phạm Quang Huy, *Bình luận về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 06 (262), tr.24 – 27.



Ngoài những điều kiện chi tiết, giao dịch chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án còn phải đáp ứng những điều kiện chung về tư cách chủ thể, về đối tượng tài sản chuyển giao, về việc không tồn tại bất cứ một giao dịch pháp lý nào với người thứ ba liên quan đến thế chấp, chuyển nhượng, thuê mua... làm ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của việc chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án¹¹.

Tóm lại, pháp luật hiện hành chỉ dừng lại ở việc quy định điều kiện chuyển giao đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Với hình thức chuyển giao hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh và liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vẫn chưa được cụ thể hóa về điều kiện chuyển giao hợp đồng.

2. Những bất cập về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án và phương hướng hoàn thiện

Thứ nhất, việc xác định tính hợp pháp và chính xác đối tượng chuyển giao khá mơ hồ.

Trong mỗi quan hệ chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án việc xác định tính hợp pháp của đối tượng chuyển giao phụ thuộc rất nhiều vào vai trò của chủ đầu tư dự án. Bởi, chủ đầu tư dự án là chủ thể trực tiếp thực hiện việc huy động vốn, xây dựng nhà ở theo dự án và gián tiếp tham gia vào mối quan hệ chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Hiện nay việc tiếp cận tính xác thực, hợp pháp của đối tượng chuyển giao hợp đồng huy động vốn rất khó khăn, bởi chủ thể tham gia giao dịch gần như chỉ có thể tiếp cận từ hệ thống cơ sở dữ liệu ngành công chứng, còn việc tiếp cận thông tin từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thật sự được đáp ứng. Chính việc hạn chế trong tiếp cận thông tin, dẫn đến rủi ro rất nhiều cho giao dịch chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án đặc biệt là bên nhận chuyển giao.

Ngoài ra, chính sự tồn tại của những “dự án ảo” và những dự án trái phép dẫn đến đối tượng chuyển giao không hợp pháp đã gây ra những bất lợi cho

bên nhận chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Trước mắt, từng nội bộ địa phương ban hành giải pháp xây dựng và củng cố hệ thống thông tin về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố để kịp thời nắm bắt, cung cấp dữ liệu về giao dịch bất động sản nói chung và giao dịch chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án nói riêng và hoàn toàn có thể nghiên cứu để tiến tới việc xã hội hóa giao cho các doanh nghiệp thực hiện kinh doanh dịch vụ cung cấp dữ liệu về bất động sản và thu phí theo quy định pháp luật.

Về lâu dài, nhằm đảm bảo quyền lợi cho bên nhận chuyển giao, BLDS cần bổ sung quy định mang tính tổng thể trong việc xác định đối tượng mua bán, chuyển nhượng tài sản, kê cả tài sản là quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Từ nền tảng pháp luật về dân sự, pháp luật về kinh doanh bất động sản sẽ xem xét chi tiết và cụ thể hóa về đối tượng chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án. Có như vậy, tranh chấp mới hạn chế và quyền lợi các bên tham gia mới thật sự đảm bảo.

Thứ hai, sự “biến thể” của các dạng hợp đồng huy động vốn.

Sự biến thể ở các dạng hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án như hợp đồng đặt cọc giữ chỗ, hợp đồng góp vốn, hợp đồng đặt cọc ưu tiên mua, hợp đồng đối sản phẩm nhà ở... đã gây ra những trở ngại, thiếu tính quyết đoán trong việc chuyển giao dạng hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Thực tiễn, giao dịch chuyển giao đối với trường hợp huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án có xu hướng phức tạp và ngày một gia tăng nếu pháp luật bỏ quên với nhóm giao dịch này thì về lâu dài tình trạng tranh chấp là khó tránh khỏi.

Pháp luật cần có cơ sở để nghiên cứu, xây dựng và bổ sung hoàn thiện về đối tượng chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án. Thay vì, chỉ quy định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, nhà làm luật nên xem xét mở rộng và bổ sung thành

¹¹ Nguyễn Chí Khang, *Một số vướng mắc trong quy định pháp luật về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí Nghề luật, số 3/2019, tr.15.

điều luật cụ thể quy định về chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Thứ ba, thiếu tính chi tiết và cụ thể về điều kiện chuyển giao.

Thực tiễn minh chứng, loại việc chuyển giao hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh diễn ra rất phổ biến. Thế nhưng điều kiện nào để các bên có thể chuyển giao hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh và liên kết thì gần như phụ thuộc vào cảm tính của cơ quan tiếp nhận và xử lý hồ sơ chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Tại tổ chức hành nghề công chứng gần như các Công chứng viên dựa trên quy định tương tự về điều kiện chuyển giao hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai để chứng nhận việc chuyển giao hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh và liên kết. Thoáng nhìn thì tư duy này có vẻ hợp lý, bởi bản chất của cả hai việc chuyển giao hợp đồng nêu trên là việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Tuy nhiên, cần lưu ý đặc điểm khác biệt để cân nhắc xem xét tiêu chí về điều kiện chuyển giao hợp đồng huy động vốn cho từng trường hợp cụ thể.

Nếu như trong trường hợp chuyển giao hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho bên nhận chuyển giao cuối cùng, còn trường hợp chuyển giao hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh và liên kết sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho chủ đầu tư sau đó chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất (khi đó tài sản đã hình thành) cho bên nhận chuyển giao cuối cùng¹².

Nếu pháp luật thừa nhận giao dịch chuyển giao đối với hợp đồng huy động vốn từ hợp đồng góp

vốn, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết thì pháp luật cũng phải ban hành quy định hướng dẫn về điều kiện chuyển giao đối với nhóm đối tượng chuyển giao này. Bởi sự thiếu sót về điều kiện chuyển giao sẽ gây ảnh hưởng rất nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể tham gia, đồng thời là nguyên nhân dẫn sự “tràn lan” mất kiểm soát của các giao dịch chuyển giao hợp đồng góp vốn, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết.

Thứ tư, sự chặt chẽ trong mối liên hệ hình thức chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại theo dự án chưa thật sự đảm bảo.

Việc thiếu vắng vai trò của các tổ chức hành nghề công chứng trong chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án đã dẫn đến nhiều hệ lụy và điều dễ dàng nhận thấy là việc “tác quyền” của các chủ đầu tư dự án từ việc phác thảo, xây dựng và thực hiện các điều khoản thỏa thuận dẫn đến quyền lợi của người mua không được đảm bảo¹³. Bởi, chủ đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản do đó việc công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án không bắt buộc mà chỉ thực hiện theo yêu cầu.

Khi chưa có những cơ chế kiểm soát và xử lý những vi phạm liên quan đến việc chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án thì việc công chứng văn bản chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án mang nhiều ý nghĩa thiết thực. Bằng những kinh nghiệm cũng như những hiểu biết pháp luật, Công chứng viên sẽ định hướng và giải thích cho chủ thể tham gia, đặc biệt là bên nhận chuyển giao hợp đồng – một chủ thể yếu thế trong các tranh chấp hợp đồng biết và hiểu những quyền và nghĩa vụ liên quan đến văn bản chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Thứ năm, chưa có cơ chế ràng buộc trách nhiệm pháp lý trong mối quan hệ chuyển giao...

(Xem tiếp trang 43)

¹² Nguyễn Loan, *Hợp đồng góp vốn không đồng nhất với hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai*, <https://vietstock.vn/2017/10/hop-dong-gop-von-khong-dong-nhat-voi-hop-dong-mua-ban-nha-hinh-thanh-trong-tuong-lai-4220-562587.htm>, ngày truy cập: 10/02/2022.

¹³ Lưu Quốc Thái, *Các biện pháp bảo đảm quyền lợi hợp pháp của khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai*, Khoa học Pháp lý số 6/2016, tr.25.

Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư¹⁵.

Thứ hai, cần quy định rõ quyền và trách nhiệm của các chủ thể trong việc hoạt động xây dựng đó là: Chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư, nhà thầu tư vấn các hoạt động tư vấn xây dựng, nhà thầu xây dựng (kể cả tổng thầu). Ba đối tượng này phải xuất hiện, phải có quyền và nghĩa vụ từ khâu lập chủ trương đầu tư, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, làm cơ sở để các cơ quan Nhà nước thẩm định và phê duyệt.

Thứ ba, cần có quy định, tiêu chuẩn cụ thể để quy định thống nhất về đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án đầu tư công. Thông thường để đánh giá hiệu quả của dự án đầu tư căn cứ theo các yếu tố như: Thực hiện đầu tư có tuân thủ theo mục tiêu đầu tư; tiến độ triển khai thực hiện dự án; tác động của dự án sau khi hoàn thành đầu tư đến việc thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã

hội... Nếu có thể, luật hoá một số tiêu chí đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội hoạt động đầu tư công. Có thể nghiên cứu có chế khoán cho địa phương để họ chủ động thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội trong giới hạn ngân sách. Trung ương chỉ quản lý hiệu quả đầu tư theo các mục tiêu đã xác định¹⁶.

Thứ tư, LĐTTC cần hướng đến cập nhật hơn các công cụ và phương pháp quản lý hiện đại. Ngân hàng Thế giới đã phát hành ấn phẩm Khuôn khổ Chuẩn đoán cho Quản lý Đầu tư công (DF-PIM) vào năm 2010. Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) giới thiệu về Đánh giá Quản lý Đầu tư công (PIMA – Public Investment Management Assessment) vào năm 2015. IMF cũng đã tiến hành đánh giá theo PIMA tại nhiều quốc gia và phiên bản cập nhật của PIMA là vào năm 2018. Việt Nam cần cập nhật PIMA năm 2018 của IMF để có thể nâng cao hiệu quả dự án đầu tư công./.

¹⁵ Xem thêm phụ lục III, Nghị định 35/2021/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

¹⁶ Phạm Văn Hùng, (2019) *Tổng quan một số vấn đề kinh tế trong quản lý hoạt động đầu tư công tại Việt Nam*, Đại học Kinh tế Quốc dân.

MỘT SỐ VƯỚNG MẮC VỀ CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG HUY ĐỘNG VỐN PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

(Tiếp theo trang 37)

Mối quan hệ chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án cần sự tương tác, hỗ trợ rất nhiều từ phía bên chuyển giao. Bởi ngoài việc bàn giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án cho bên nhận chuyển giao kèm theo những giấy tờ khác có liên quan (ví dụ như biên lai đóng tiền, hóa đơn, chứng từ, hoặc xác nhận của chủ đầu tư,...) thì bên chuyển giao phải phối hợp với bên nhận chuyển giao trong việc liên hệ với chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển giao và chuyển sang giao dịch với bên nhận chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Pháp luật cần có quy định về nghĩa vụ của bên chuyển giao trong việc tương tác, hỗ trợ bên nhận chuyển giao hoàn tất thủ tục chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở

thương mại theo dự án. Việc bắt buộc này có thể được bổ sung vào điều khoản quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên và phần chủ đầu tư – chủ thể có mối quan hệ mật thiết không thể tách khỏi mối quan hệ chuyển giao phải có trách nhiệm nhằm thúc đẩy, gắn kết việc hỗ trợ chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án.

Ngoài ra, hoàn toàn có thể chặt chẽ hơn nếu pháp luật điều chỉnh theo chiều hướng nếu bên chuyển giao không thực hiện thủ tục tương tác, hỗ trợ bên nhận chuyển giao thì bên nhận chuyển giao được quyền đơn phương chấm dứt văn bản chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án hoặc yêu cầu tuyên bố văn bản chuyển giao hợp đồng huy động vốn phục vụ phát triển nhà ở thương mại theo dự án bị vô hiệu và bồi thường chi phí thiệt hại phát sinh (nếu có)/.