

CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

BẢNG HÌNH THỨC CHUYỂN NHƯỢNG LẠI DOANH NGHIỆP

Pháp luật nước ta lại quy định rất chặt chẽ về điều kiện chuyển nhượng dự án nên khi các nhà đầu tư không đáp ứng được yêu cầu trong khi các nhà đầu tư có thể không muốn tiếp tục triển khai dự án hoặc không đủ năng lực tài chính để tiếp tục thực hiện dự án và mong muốn chuyển nhượng dự án này cho đối tác khác. Điều này có thể dẫn tới nhiều dự án treo, bên bán mong muốn chuyển nhượng dự án để thu hồi vốn thực hiện dự án khác và bên mua mong muốn được đầu tư thực hiện dự án đó thì lại không được hoặc các bên “lách” luật để thực hiện việc chuyển nhượng dự án.

Theo quy định tại Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có quy định, dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện như: chủ đầu tư phải giải phóng mặt bằng và phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

“Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

- a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;*
- b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;*
- c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;*
- d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.*

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản 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.”

Trên thực tế, nhiều chủ đầu tư muốn chuyển nhượng dự án bất động sản nhưng do không đáp ứng được các điều kiện tại Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản nêu trên, ví dụ như, dự án chỉ dừng ở mức được chấp thuận chủ trương đầu tư, chưa giải

phóng mặt bằng hoặc chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Do đó, để chuyển nhượng các dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật thì các chủ đầu tư đã sử dụng hình thức mua bán sáp nhập doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án bất động sản.

Hình thức mua bán sáp nhập doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án có nhiều điểm thuận lợi hơn so với hình thức chuyển nhượng dự án trực tiếp như: việc mua bán sáp nhập doanh nghiệp không phải xin sửa đổi hoặc cấp lại các giấy phép, chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành hoạt động chuyển nhượng cũng như tiếp tục thực hiện dự án bất động sản; thời gian cần thiết để hoàn thành giao dịch của mua cổ phần của công ty thực hiện dự án lại rất nhanh chóng hơn so với việc chuyển nhượng dự án bất động sản...

Tuy nhiên, trên thực tế việc chuyển nhượng vốn góp cũng gặp phải một số hạn chế, rủi ro nhất định, cụ thể:

- *Thứ nhất*, trong trường hợp dự án mới được chấp thuận chủ trương đầu tư, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi thực hiện chuyển nhượng vốn góp thì chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc định giá doanh nghiệp. Trong trường hợp đáp ứng được các điều kiện chuyển nhượng dự án trực tiếp thì chủ đầu tư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuận lợi hơn trong việc định giá doanh nghiệp. Đối với trường hợp chỉ mới chấp thuận chủ trương đầu tư chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi định giá doanh nghiệp sẽ gặp khó khăn do thiếu căn cứ để xác định giá trị chuyển nhượng phần vốn góp.
- *Thứ hai*, trong trường hợp dự án mới được chấp thuận chủ trương đầu tư cần phải chứng minh năng lực tài chính để đảm bảo thực hiện dự án. Do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chủ đầu tư phải có trách nhiệm lập hồ sơ dự án theo quy định của Luật đầu tư 2014 và Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về việc hướng dẫn Luật Đầu tư. Theo đó, chủ đầu tư phải có báo cáo về tài chính của nhà đầu tư, tài liệu thuyết minh năng lực tài chính của nhà đầu tư, cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính...
- *Thứ ba*, trong trường hợp dự án mới được chấp thuận chủ trương đầu tư có thể thì chủ đầu tư phải giải quyết các vấn đề liên quan đến việc giải tỏa, đền bù, giải phóng mặt bằng. Vì vậy, có khả năng xảy ra tranh chấp giữa chủ đầu tư và những cá nhân tổ chức có đất chưa được đền bù, giải tỏa. Do đó, việc chuyển nhượng dự án chỉ ở giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư có thể làm tiến độ thực hiện dự án kéo dài hoặc nghiêm trọng hơn có thể bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi dự án.

Vì vậy, chủ đầu tư cần cân nhắc kỹ trước khi chọn phương thức mua bán sáp nhập doanh nghiệp nhằm chuyển nhượng dự án bất động sản.