

MỘT SỐ NỘI DUNG CẦN LƯU Ý ĐỐI VỚI SOÁT XÉT PHÁP LÝ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Trong bài viết tuần này, AN Legal sẽ đề cập đến một số điểm quan trọng nhà đầu tư cần quan tâm khi tiến hành soát xét pháp lý dự án bất động sản.

- 1.** Tùy theo nhu cầu cụ thể, việc soát xét pháp lý dự án bất động sản có thể được chia thành hai nhóm mục đích chính:
 - (a) Kiểm soát, đánh giá, kiểm tra nội bộ đối với danh mục đầu tư của khách hàng (báo cáo nội bộ). Báo cáo này thường có phạm vi hẹp hơn và mức độ chi tiết cũng thấp hơn báo cáo giao dịch; hoặc
 - (b) Kiểm soát, đánh giá dự án để thực hiện giao dịch M&A (báo cáo giao dịch, thường là của bên mua chuẩn bị). Báo cáo pháp lý này thường phải đi kèm các báo cáo soát xét khác, như báo cáo thuế, báo cáo tài chính, báo cáo kỹ thuật, ...

Trong phạm vi bài viết này, chúng tôi chỉ đưa ra tóm tắt một số nội dung cần lưu ý khi thực hiện soát xét dự án cho mục đích giao dịch M&A.

- 2.** Một số nội dung cần lưu ý khi soát xét dự án và tài sản liên quan dự án bất động sản

2.1. Pháp lý dự án

- (a) Phân tích việc hoàn tất các nghĩa vụ của chủ đầu tư theo các quy phạm pháp luật liên quan về đầu tư, đấu thầu, đấu giá, đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở... qua từng giai đoạn pháp luật điều chỉnh, như
 - (i) Thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án, như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Lưu ý về thời hạn dự án, tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt, tiến độ góp vốn đầu tư;
 - (ii) Thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư về nhà ở (nếu dự án liên quan nhà ở). Đặc biệt lưu ý về nội dung dự án được phê duyệt đã thể hiện nội dung dự án nhà ở chưa;
 - (iii) Thủ tục về lựa chọn chủ đầu tư, theo hình thức đấu thầu, đấu giá và chỉ định (hoặc công nhận chủ đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư). Lưu ý làm rõ chủ đầu tư đã được công nhận/chấp thuận là chủ đầu tư/nhà đầu tư của dự án chưa;

- (iv) Thủ tục về môi trường, như báo cáo đánh giá tác động môi trường sơ bộ, báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường, đăng ký môi trường;
 - (v) Thủ tục về xây dựng, như báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định phê duyệt thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạng mục công trình chính, thẩm định phê duyệt thiết kế PCCC, xác nhận hoàn thành nghiệm thu, thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật, chấp thuận độ cao tĩnh không...
 - (vi) Thủ tục về quy hoạch, như phê duyệt quy hoạch chi tiết 1:500, phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị (1:2000), quy hoạch chung...
 - (vii) Thủ tục về kinh doanh bất động sản, như thông báo đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, thông báo hợp đồng mẫu...
 - (viii) Thủ tục về phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại, như bàn giao diện tích xây dựng nhà ở xã hội;
 - (ix) Các thủ tục, nghĩa vụ khác chủ đầu tư phải thực hiện, tuân thủ.
- (b) Một số rủi ro, hệ quả pháp lý rất nghiêm trọng dẫn đến không thể thực hiện giao dịch
- (i) Dự án hết thời hạn thực hiện và không thuộc trường hợp được gia hạn;
 - (ii) Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ dẫn đến dự án có thể thuộc trường hợp bị cơ quan nhà nước quyết định chấm dứt;
 - (iii) Dự án không thể tiếp tục thực hiện do quá hạn tiến độ thực hiện mà không thuộc trường hợp gia hạn tiến độ thực hiện dự án;
 - (iv) Dự án nhà ở thương mại nhưng không thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đối với dự án nhà ở thương mại.

2.2. Pháp lý đất và công trình trên đất

- (a) Phân tích, xác định quyền của chủ đầu tư đối với tài sản là đất và công trình trên đất liên quan dự án, gồm
 - (i) Quyền sở hữu tài sản:

- (i.1) Đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng đúng quy định không?
 - (i.2) Đất đã được giao, cho thuê cho chủ đầu tư đúng quy định không?
 - (i.3) Công trình trên đất đã hoàn thiện chưa? đã được đăng ký chưa?
- (ii) Hạn chế về quyền sở hữu tài sản:
 - (ii.1) Đất và công trình trên đất có đang bị thế chấp, kê biên hoặc bị hạn chế khác về quyền sở hữu không?
 - (ii.2) Đất và công trình trên đất có đang bị tranh chấp với bên thứ ba hoặc đang bị áp dụng các chế tài xử phạt vi phạm hành chính?
- (b) Một số rủi ro, hệ quả pháp lý rất nghiêm trọng dẫn đến không thể thực hiện giao dịch
 - (i) Đất sử dụng sai mục đích hoặc có vi phạm pháp luật về đất đai có thể dẫn đến nhà nước thu hồi đất;
 - (ii) Hết thời hạn sử dụng đất và không thuộc trường hợp gia hạn;
 - (iii) Đất thuộc trường hợp đấu giá, đấu thầu nhưng không thực hiện đúng quy định;
 - (iv) Đất không thể thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn bộ;
 - (v) Đất và công trình trên đất bị kê biên, cưỡng chế thi hành án;
 - (vi) Đất có khiếu nại, khiếu kiện đang được thụ lý xử lý.
