

Số: /STP-BTTP

Lâm Đồng, ngày tháng 8 năm 2025

V/v phúc đáp Công văn số  
248/STC-HTĐT ngày 23/7/2025  
của Sở Tài chính

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 248/STC-HTĐT ngày 23/7/2025 của Sở Tài chính về việc đề nghị chuyển nhượng dự án Nhà máy thủy điện Cam Ly của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng; theo đó, đề nghị Sở Tư pháp có ý kiến về: Sự phù hợp của hợp đồng chuyển nhượng (1) và của văn bản ủy quyền ký hợp đồng (2); việc chuyển nhượng dự án theo Luật Đất đai 2013 (nay là Luật Đất đai 2024), Điều 46 Luật Đầu tư (3) và các nội dung khác có liên quan (4).

Căn cứ nội dung Công văn và các tài liệu gửi kèm, sau khi nghiên cứu đối chiếu với các quy định có liên quan, Sở Tư pháp có một số ý kiến như sau:

### **1. Các quy định có liên quan đến việc chuyển nhượng dự án đầu tư**

Tại Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020 quy định về quyền và thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư, cụ thể:

*“1. Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện sau đây:*

*a) Dự án đầu tư hoặc phần dự án đầu tư chuyển nhượng không bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 48 của Luật này;*

*c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;*

*d) Điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, ....;*

*đ) Điều kiện quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có);*

*e).....*

2. Trường hợp đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều này, **thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư thực hiện như sau:**

a) Đối với dự án đầu tư mà nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại Điều 29 của Luật này và dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký

*đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 41 của Luật này;*

*b) Đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc **chuyển nhượng dự án đầu tư** hoặc **chuyển quyền sở hữu tài sản** cho nhà đầu tư tiếp nhận dự án đầu tư **sau khi chuyển nhượng** thực hiện theo quy định của **pháp luật về dân sự, doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.**"*

Căn cứ các quy định nêu trên, pháp luật về đầu tư cho phép nhà đầu tư được thực hiện quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác nhưng phải đáp ứng các điều kiện về không bị chấm dứt hoạt động, pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở,... và các điều kiện khác có liên quan.

## **2. Về sự phù hợp của hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư**

Qua rà soát, Sở Tư pháp nhận thấy pháp luật hiện hành đã có một số quy định liên quan, cụ thể như:

- Tại khoản 5 Điều 48 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định về thành phần hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư gồm:

*"a) Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư;*

*b) Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư đến thời điểm chuyển nhượng dự án đầu tư;*

*c) Hợp đồng hoặc hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư;*

*d) Bản sao tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng;*

*đ) Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư (nếu có);*

*....".*

- Theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015:

Tại Điều 385 khái niệm về hợp đồng như sau: "*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*".

Tại Điều 398 quy định về nội dung của hợp đồng:

*"1. Các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng.*

*2. Hợp đồng có thể có các nội dung sau đây:*

*a) Đối tượng của hợp đồng;*

*b) Số lượng, chất lượng;*

- c) Giá, phương thức thanh toán;
- d) Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;
- đ) **Quyền, nghĩa vụ** của các bên;
- e) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- g) Phương thức giải quyết tranh chấp.

Tại Điều 400 và 401 quy định về thời điểm giao kết hợp đồng và hiệu lực của hợp đồng như sau:

"1. Hợp đồng được giao kết vào thời điểm bên đề nghị nhận được chấp nhận giao kết.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận im lặng là sự trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng trong một thời hạn thì thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm cuối cùng của thời hạn đó.

3. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên đã thỏa thuận về nội dung của hợp đồng.

4. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản.

Trường hợp hợp đồng giao kết bằng lời nói và sau đó được xác lập bằng văn bản thì thời điểm giao kết hợp đồng được xác định theo khoản 3 Điều này.

*Điều 401. Hiệu lực của hợp đồng*

1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, **trừ trường hợp** có thỏa thuận khác hoặc **luật liên quan có quy định khác**.

2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật".

Căn cứ quy định nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư là một trong những thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư. Các nội dung liên quan về chủ thể tham gia; đối tượng hợp đồng; thời hạn giao kết;... phải đảm bảo tuân theo các quy định của Bộ luật Dân sự và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

### **3. Về tính pháp lý của văn bản ủy quyền ký hợp đồng**

Tại khoản 3 Điều 12 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định: *Người đại diện theo pháp luật có thể ủy quyền bằng văn bản cho cá nhân khác nhân danh mình thực hiện quyền, nghĩa vụ trong phạm vi ủy quyền*".

Tại khoản 1 Điều 138 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định về đại diện theo ủy quyền như sau: *"Cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự"*.

Căn cứ theo các quy định nêu trên thì người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp có thể ủy quyền bằng văn bản cho cá nhân khác nhân danh mình thực hiện quyền, nghĩa vụ trong phạm vi được ủy quyền. Tuy nhiên, qua rà soát nội dung Giấy ủy quyền số 05/UQ/VH.2023 ngày 20/11/2023 thì thấy: Người được ủy quyền là ông Bùi Tấn Thảo có chức danh là “**Kế toán trưởng**” nhưng chủ thể tham gia ký kết tại Hợp đồng chuyển nhượng lại ghi thông tin “**Phó Tổng Giám đốc/Kiểm Kế toán trưởng**” là không thống nhất.

#### **4. Các nội dung khác có liên quan**

Đối với các nội dung khác có liên quan đến trình tự, thủ tục thực hiện dự án; thủ tục về giao đất, cho thuê đất; việc hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai, môi trường,... đề nghị Sở Tài chính rà soát, tham vấn thêm ý kiến của các sở, ngành có liên quan và tình hình thực tế của vụ việc, rà soát các quy định của pháp luật để nghiên cứu, tham mưu theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp, gửi Sở Tài chính nghiên cứu, tham khảo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- GD Sở (thay b/c);
- PGĐ Sở phụ trách;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu VT, BTTP.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Thanh Tài**