

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

SỸ HỒNG NAM

PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chuyên ngành : Luật Kinh tế

Mã số : 62.38.01.07

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Hà Nội 2016

Công trình được hoàn thành tại
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

Người hướng dẫn khoa học: 1. TS. Trần Quang Huy

2. TS. Đặng Vũ Huân

Phản biện 1: PGS. TS Nguyễn Hữu Chí

Phản biện 2: PGS.TS Lê Thị Thu Thủy

Phản biện 3: PGS.TS Dương Đăng Huệ.

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện họp tại: Học viện
Khoa học xã hội

Vào hồi: giờ ngày tháng năm 2016

Có thể tìm hiểu luận án tại: Thư viện Quốc gia và Thư viện Học viện Khoa học xã
hội

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Sự phát triển của lực lượng sản xuất đòi hỏi phải tích tụ tư bản, trong đó góp vốn là hình thức tích tụ quan trọng nhất. Trong các hình thức góp vốn thì góp vốn bằng đất đai là hình thức góp vốn xuất hiện sớm nhất. Cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, hình thức góp vốn này có nhiều thay đổi. Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu thống nhất quản lý, song Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà chuyển giao cho các chủ thể khác thông qua giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ). Mặc dù, người sử dụng đất (NSDD) không có quyền sở hữu đất đai nhưng có QSDĐ. QSDĐ trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch.

Được ghi nhận trong Điều lệ Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam 1977 nhưng phải đến khi có Luật Đầu tư Nước ngoài 1987 thì góp vốn bằng QSDĐ mới được triển khai. Trên thực tế, khi đầu tư vào Việt Nam, các nhà đầu tư nước ngoài thường lựa chọn doanh nghiệp Việt Nam để liên doanh, liên kết. Do không có vốn góp nên các doanh nghiệp Việt Nam lựa chọn hình thức góp vốn bằng QSDĐ. Hình thức góp vốn này góp phần hình thành các liên doanh giữa doanh nghiệp Việt Nam với tổ chức, cá nhân nước ngoài. Có thể nói, đây là hình thức tạo vốn rất quan trọng trong điều kiện vốn đầu tư trong nước còn hạn chế. Góp vốn bằng QSDĐ diễn ra chủ yếu tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế cho thấy, vốn góp bằng QSDĐ tại các liên doanh không lớn, chỉ chiếm từ 10% đến 20%, trong khi đó nhiều liên doanh thua lỗ kéo dài; do ít vốn, không chịu được thua lỗ nên các doanh nghiệp Việt Nam phải chuyển nhượng vốn góp cho đối tác nước ngoài. Nhiều vụ việc chuyển nhượng vốn góp bằng QSDĐ như: Khách sạn Fortuna, Khu công nghiệp Sài Đồng B... đặt ra những vấn đề cần phải giải quyết không chỉ trên phương diện kinh tế mà còn trên phương diện pháp lý.

Mặc dù, Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung nhiều lần, nhưng về tổng thể QSDĐ vẫn chưa phải là hàng hóa được tự do lưu thông. Sự không thống nhất giữa các đạo luật điều chỉnh quan hệ góp vốn bằng QSDĐ như: Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Công chứng... đã ảnh hưởng đến việc góp vốn bằng QSDĐ. Trên phương diện thực thi, kể từ khi doanh nghiệp đầu tiên hình thành từ góp vốn bằng QSDĐ đến nay, chúng ta vẫn chưa có phương án phù hợp để xử lý QSDĐ góp vốn khi giải thể, phá sản. Điều này dẫn tới nhiều khu đất có diện tích lớn, tọa lạc ở vị trí “đắc địa” bị bỏ hoang hoặc sử dụng không hiệu quả, trong khi nhu cầu về đất cho sản xuất, kinh doanh ngày càng tăng. Những hạn chế, bất cập này đã và đang cản trở hoạt động góp vốn, làm cho góp vốn bằng QSDĐ chỉ mang tính hình thức.

Trong Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011-2020, Đảng ta đã khẳng định: “Hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, chính sách về đất đai bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất,... tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho sự phát triển”. Đây là định hướng quan trọng trong xây

dụng và thực thi pháp luật đất đai trong đó có góp vốn bằng QSDĐ. Vì vậy, đặt vấn đề nghiên cứu lý luận và thực tiễn pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ là cần thiết và có ý nghĩa. Kết quả nghiên cứu góp phần bổ sung những vấn đề lý luận góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ. Với ý nghĩa đó, tác giả lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất”*** để làm luận án tiến sĩ luật học.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của luận án là nghiên cứu các vấn đề lý luận pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ, phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành, từ đó đưa ra định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Nghiên cứu để làm rõ các vấn đề lý luận về góp vốn bằng QSDĐ, nội hàm pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ; các yếu tố chi phối pháp luật góp vốn bằng QSDĐ.
- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ, từ đó chỉ ra những ưu điểm và hạn chế, bất cập cần khắc phục.
- Từ các kết quả nghiên cứu lý luận và thực tiễn, luận án đưa ra định hướng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là hệ thống các văn bản pháp luật có liên quan đến việc góp vốn bằng QSDĐ; thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Góp vốn bằng QSDĐ được tiếp cận nghiên cứu từ nhiều góc độ khác nhau. Tuy nhiên, trong phạm vi nghiên cứu của đề tài, tác giả tập trung làm rõ những vấn đề lý luận thuộc nội hàm pháp luật góp vốn với đối tượng là QSDĐ; thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ; chỉ ra những hạn chế, bất cập về vấn đề này nhưng chưa được giải quyết thỏa đáng trong Luật Đất đai 2013.

4. Phương pháp nghiên cứu

Để thực hiện được nhiệm vụ và mục đích nghiên cứu, luận án được tiếp cận theo phương pháp luận của chủ nghĩa Mác-Lênin; các quan điểm của Đảng và Nhà nước về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường, hội nhập quốc tế. Đối với từng nội dung của luận án, tác giả sử dụng các phương pháp khác như phương pháp phân tích, tổng hợp; phương pháp hệ thống hóa; phương pháp luật học so sánh; phương pháp lịch sử; phương pháp khảo sát thực tế; phương pháp dự báo để làm sáng tỏ các vấn đề nghiên cứu của đề tài.

5. Những điểm mới của luận án

Thứ nhất, luận án đã tổng hợp và xây dựng được hệ thống các vấn đề lý luận pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam, bao gồm các nội dung như: Khái niệm, đặc trưng, vai trò của góp vốn bằng QSDĐ; phân biệt góp vốn bằng QSDĐ với

các hình thức góp vốn khác; khái niệm, đặc điểm của pháp luật, các yếu tố chi phối đến pháp luật góp vốn bằng QSDĐ; xác định nội dung của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ bao gồm quy định về hình thức góp vốn, chủ thể góp vốn, đặc thù của QSDĐ là đối tượng góp vốn, hợp đồng góp vốn, thủ tục góp vốn, xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn.

Thứ hai, luận án đã khái quát và phân tích tương đối toàn diện thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam, chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành và những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thi hành.

Thứ ba, luận án đưa ra định hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể để hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta trong giai đoạn tới.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án

Về mặt khoa học, luận án là công trình nghiên cứu khá toàn diện về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ, góp phần giúp các nhà lập pháp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các nhà nghiên cứu trong xây dựng và hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ.

Về mặt thực tiễn, kết quả nghiên cứu của luận án góp phần nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ, đồng thời có thể sử dụng làm tài liệu nghiên cứu, giảng dạy tại các cơ sở đào tạo pháp luật về kinh doanh cũng như pháp luật về đất đai.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, những công trình nghiên cứu liên quan đến luận án đã được công bố, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận án gồm 4 chương:

Chương 1 TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU

Mục tiêu của chương 1 là nghiên cứu, đánh giá các công trình nghiên cứu trong nước và quốc tế có liên quan đến luận án. Trên cơ sở đó thấy được những vấn đề cần làm rõ, những vấn đề còn bỏ ngỏ cần tiếp tục giải quyết.

1.1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU

1.1.1. Những nghiên cứu lý luận về pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Nghiên cứu lý luận về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Các Luận án Tiến sĩ luật học như: “*Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*” (2003) của Nguyễn Quang Tuyên, “*Xác lập, thực hiện và chấm dứt quyền sở hữu tài sản của công ty đối vốn ở nước ta*” (2001) của Lê Thị Châu, “*Hợp đồng thành lập công ty ở Việt Nam*” (2004) của Ngô Huy Cương; các Luận văn Thạc sĩ luật học như: “*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại Việt Nam*” (2009) của Hồng Vân, “*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận*” (2012) của Nguyễn Thị Lan Đan, “*Pháp*

luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong sản xuất kinh doanh” (2013) của Lê Văn Hùng, “Góp vốn thành lập công ty theo pháp luật Việt Nam” (2009) của Phạm Tuấn Anh; cuốn sách “Vốn hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa” (2012) của Trần Thị Minh Châu. Trong các công trình nghiên cứu trên, một số vấn đề lý luận về góp vốn bằng QSDĐ được đề cập như khái niệm, đặc trưng, vai trò của góp vốn bằng QSDĐ.

1.1.1.2. Nghiên cứu lý luận về pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Trên phương diện lý luận, không có nhiều công trình nghiên cứu chuyên sâu về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ. Tuy nhiên, trong các công trình nghiên cứu về pháp luật đất đai có đề cập đến một số vấn đề lý luận về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ như các Luận án Tiến sĩ luật học: “Pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất-thực trạng và giải pháp hoàn thiện”(2009) của Lưu Quốc Thái, “Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn” (2011) của Nguyễn Thị Dung, “Chế độ pháp lý về sở hữu đối với đất đai hiện nay ở Việt Nam” (2008) của Phạm Văn Võ, “Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam” (2010) của Lê Minh Hùng; các Luận văn Thạc sĩ luật học: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận” (2012) của Nguyễn Thị Lan Đan, “Pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong sản xuất kinh doanh” (2013) của Lê Văn Hùng.

1.1.2. Những nghiên cứu về thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Thực trạng pháp luật về góp vốn bằng đất đai trên thế giới

Một số công trình nghiên cứu ở nước ngoài có đề cập đến pháp luật về góp vốn bằng đất đai nhưng ở mức độ nhất định như: Cuốn sách “Who owns China’s land? Property rights and Deliberate Institutional Ambiguity” (2001) của Peter Ho; cuốn sách “Gourcebook on Land law” (2001) của Sh Goo, Cavendish, publishing limited London, Sydney; cuốn sách “From land use right to land development right institutional change in China’s urban development” (2004) của Jieming Zhu, Urban studies; cuốn sách “Sự bí ẩn của tư bản” (2006) của Hernado de Soto; cuốn sách “The conservation benefits of cost-effective land acquisition. A case study in Maryland. Journal of Enviromental Management” (2006) của Kent Donald Masser.

1.1.2.2. Thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở Việt Nam

Một số công trình nghiên cứu có phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ. Luận án Tiến sĩ luật học (2003) “Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai” của Nguyễn Quang Tuyên; Luận văn Thạc sĩ luật học (2009) “Góp vốn bằng QSDĐ tại Việt Nam” của Hồng Vân; bài viết “Những vướng mắc khi công chứng hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất” của Tuấn Đạo Thanh đăng trên Tạp chí Dân chủ Pháp luật số 8/2010; Đề tài nghiên cứu khoa học (2011) “Hoàn thiện pháp luật về

quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư” do TS. Nguyễn Thị Nga làm chủ nhiệm; Chương XIV cuốn sách “*Giao dịch và giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất*” của Lê Thị Diễm Phương; Đề tài nghiên cứu khoa học (2012) “*Nghiên cứu cơ sở lý luận, thực tiễn và đề xuất cơ chế chính sách góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong quy hoạch, kế hoạch bị thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, phát triển kinh tế đô thị, tại khu công nghiệp ở nước ta*” do TS. Nguyễn Thắng làm chủ nhiệm.

1.1.3. Những nghiên cứu về giải pháp và kiến nghị hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1.1.3.1. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Một số công trình nghiên cứu có đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ như: Đề tài nghiên cứu khoa học (2003) “*Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án*”; các Luận văn Thạc sĩ luật học: “*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại Việt Nam*” (2009) của Hồng Vân, “*Góp vốn thành lập công ty theo pháp luật Việt Nam*” (2009) của Phạm Tuấn Anh, các Đề tài nghiên cứu khoa học “*Nghiên cứu thực trạng thực hiện các quyền chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp bằng QSDĐ của NSDD nhằm góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam*” (2011) do Ths. Bùi Sỹ Dũng làm chủ nhiệm.

Trong các công trình nghiên cứu trên, một số tác giả đã đưa ra các định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ như: Hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân; phù hợp với đường lối của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản...

1.1.3.2. Kiến nghị hoàn thiện thực thi pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Một số kiến nghị hoàn thiện thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ được đề cập trong các nghiên cứu như: Đề tài nghiên cứu khoa học “*Nghiên cứu cơ sở lý luận, thực tiễn và đề xuất cơ chế chính sách góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong quy hoạch, kế hoạch bị thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, phát triển kinh tế đô thị, tại khu công nghiệp ở nước ta*” (2012) do TS Nguyễn Thắng làm chủ nhiệm. Các bài viết “*Kiến nghị quy định về góp vốn bằng QSDĐ*” (2015) của tác giả Phạm Thị Hồng Đào, “*Một số bất cập của pháp luật quy định về góp vốn bằng QSDĐ*” (2014) của tác giả Hoàng Yến.

1.1.4. Đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu

Thông qua các công trình nghiên cứu cho thấy, góp vốn bằng QSDĐ được nghiên cứu ở mỗi phương diện và mức độ khác nhau, nhưng các công trình nghiên cứu đều có đóng góp nhất định cho việc nghiên cứu đề tài “*Pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”. Các quan điểm của các tác giả gặp nhau khi cho rằng, góp vốn bằng QSDĐ là một hình thức góp vốn riêng, được quyết định bởi đối tượng là QSDĐ. Những công trình nghiên cứu đã cung cấp một số kiến thức cơ bản cả về lý luận và thực tiễn đối với góp vốn bằng QSDĐ và pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ. Đây sẽ

là những tư liệu quý giá để tác giả tham khảo trong quá trình triển khai nghiên cứu đề tài luận án của mình.

1.1.5. Những vấn đề mà luận án kế thừa

- Một số vấn đề lý luận về góp vốn và góp vốn bằng QSDĐ.
- Tham khảo về vai trò của góp vốn bằng QSDĐ trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của nền kinh tế thị trường.
- Tham khảo về các yếu tố chi phối pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ.
- Tham khảo kết quả nghiên cứu về một số khía cạnh của thực trạng pháp luật và thực tiễn thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ.

1.1.6. Những vấn đề mà luận án tiếp tục nghiên cứu

Thứ nhất, phân tích và làm rõ khái niệm, đặc trưng của pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ hai, phân tích và đánh giá sâu sắc hơn thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam hiện nay.

Thứ ba, nghiên cứu và đánh giá về các vấn đề pháp lý mới liên quan đến việc góp vốn bằng QSDĐ.

1.2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ CÂU HỎI NGHIÊN CỨU

1.2.1. Một số lý thuyết nghiên cứu

Các lý thuyết được áp dụng trong quá trình thực hiện đề tài như: Lý thuyết liên quan đến xây dựng và phát triển kinh tế thị trường; Lý thuyết về các loại hình doanh nghiệp và quản trị doanh nghiệp; Lý thuyết liên quan đến tài chính doanh nghiệp.

1.2.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

Thứ nhất, về khía cạnh lý luận

Câu hỏi nghiên cứu: Góp vốn bằng QSDĐ là gì? Góp vốn bằng QSDĐ khác so với các hình thức góp vốn khác như thế nào? Góp vốn bằng QSDĐ có vai trò gì trong xã hội? Pháp luật góp vốn bằng QSDĐ là gì? Nội dung pháp luật góp vốn bằng QSDĐ là gì? Những yếu tố nào chi phối đến pháp luật góp vốn bằng QSDĐ?

Giả thuyết nghiên cứu: Trên cơ sở lý luận về góp vốn, để giải quyết những vấn đề lý luận đặt ra đối với góp vốn bằng QSDĐ. Góp vốn bằng QSDĐ có những đặc thù nên pháp luật góp vốn bằng QSDĐ cũng có đặc trưng riêng.

Thứ hai, về khía cạnh pháp luật thực định

Câu hỏi nghiên cứu: Thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam như thế nào? Những hạn chế, bất cập của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam là gì? Đây là nguyên nhân của những hạn chế, bất cập này?

Giả thuyết nghiên cứu: Pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ còn chưa đầy đủ, chưa đồng bộ và còn nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Một số vấn đề pháp lý liên quan đến góp vốn bằng QSDĐ chưa có hoặc chưa cụ thể hoặc có nhưng không phù hợp với thực tiễn.

Thứ ba, về đề xuất, kiến nghị

Câu hỏi nghiên cứu: Định hướng hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ như thế nào? Những giải pháp để khắc phục hạn chế, bất cập của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ như thế nào?

Giả thuyết nghiên cứu: Hiện nay đã có những định hướng, giải pháp, đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ. Tuy nhiên, do mục đích và phạm vi tiếp cận vấn đề khác nhau nên những giải pháp, đề xuất, kiến nghị cần được bổ sung để hoàn thiện đảm bảo cho pháp luật góp vốn bằng QSDĐ có tính khả thi, minh bạch.

Kết luận chương 1

Chương 2

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục tiêu của chương 2 nhằm giải quyết một số vấn đề lý luận về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ, đưa ra khái niệm, đặc trưng của góp vốn bằng QSDĐ và xây dựng khung lý thuyết về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ. Để đạt được mục tiêu này, chương 2 làm rõ các vấn đề cơ bản như sau:

2.1. KHÁI QUÁT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1.1. Khái niệm, đặc trưng cơ bản của góp vốn bằng quyền sử dụng đất

2.1.1.1. Khái niệm góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Trên cơ sở phân tích các quan điểm về góp vốn bằng QSDĐ của các nhà khoa học, pháp luật ở một số quốc gia, pháp luật Việt Nam, luận án đưa ra khái niệm góp vốn bằng QSDĐ như sau:

Góp vốn bằng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên tuân theo điều kiện, nội dung, hình thức do pháp luật quy định, theo đó NSDD góp phần vốn của mình bằng QSDĐ để sản xuất, kinh doanh với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức khác ở trong nước hoặc ngoài nước.

2.1.1.2. Đặc trưng cơ bản của góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Với phân tích và nhận định như trên, góp vốn bằng QSDĐ có các đặc trưng cơ bản sau đây:

Thứ nhất, đối tượng của góp vốn bằng QSDĐ là một tài sản được biểu hiện dưới dạng quyền.

Thứ hai, góp vốn bằng QSDĐ là một hình thức góp vốn riêng.

Thứ ba, góp vốn bằng QSDĐ không làm thay đổi quan hệ sở hữu đất đai.

Thứ tư, NSDD có thể góp vốn trên phương diện quyền sử dụng đất đai hoặc góp vốn trên phương diện là quyền tài sản.

Thứ năm, góp vốn bằng QSDĐ trong thời hạn sử dụng đất.

Thứ sáu, giá trị QSDĐ góp vốn do các bên thỏa thuận nhưng không được thấp hơn giá đất do Nhà nước ban hành.

Thứ bảy, góp vốn bằng QSDĐ gắn liền với tài sản trên đất.

2.1.2. Phân biệt góp vốn bằng quyền sử dụng đất với các hình thức góp vốn khác

Mỗi loại tài sản có đặc trưng riêng, vì thế mỗi hình thức góp vốn có quy chế pháp lý riêng. QSDĐ là chế định đặc thù được điều chỉnh bởi nhiều chế định pháp lý khác nhau, vì thế góp vốn bằng QSDĐ được xác định là hình thức góp vốn riêng, khác với góp vốn bằng hiện vật hay quyền hưởng dụng.

2.1.2.1. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với góp vốn bằng hiện vật

(i) *Về đối tượng góp vốn*: Vật góp vốn có thể là động sản hoặc bất động sản, vật phải đăng ký hoặc không phải đăng ký. Trong khi đó, đối tượng góp vốn bằng QSDĐ “được coi” là bất động sản do phái sinh từ đất đai.

(ii) *Về chủ thể góp vốn*: Điều kiện của bên góp vốn bằng hiện vật phải là chủ sở hữu vật. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân nên bên góp vốn bằng QSDĐ chỉ có thể là NSDD.

(iii) *Về thời hạn góp vốn*: Góp vốn bằng hiện vật không bị giới hạn về thời gian sở hữu vật; góp vốn bằng QSDĐ bị giới hạn bởi thời hạn sử dụng đất.

(iv) *Về xác định giá trị tài sản khi góp vốn*: Giá trị vật góp vốn do các bên tự thỏa thuận, Nhà nước không can thiệp. Còn giá trị QSDĐ góp vốn do các bên thỏa thuận nhưng không được thấp hơn giá đất do Nhà nước quy định.

(v) *Về trình tự, thủ tục góp vốn*: Trình tự, thủ tục góp vốn bằng hiện vật đơn giản hơn so với góp vốn bằng QSDĐ.

2.1.2.2. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với góp vốn bằng quyền hưởng dụng

(i) *Về đối tượng góp vốn*. Đối tượng góp vốn bằng quyền hưởng dụng là quyền sử dụng tài sản và lợi ích từ quyền sử dụng. Đối tượng góp vốn bằng QSDĐ là giá trị của QSDĐ với tư cách là hàng hóa.

(ii) *Về chủ thể góp vốn*. Bên góp bằng quyền hưởng dụng có thể là chủ sở hữu hoặc người có quyền hưởng dụng. Trong khi đó, bên góp vốn bằng QSDĐ phải là NSDD hợp pháp.

(iii) *Về quyền và nghĩa vụ của các bên*. Bên góp vốn bằng quyền hưởng dụng có nghĩa vụ bảo đảm tài sản có thể sử dụng được. Còn góp vốn bằng QSDĐ hình thành pháp nhân thì bên góp vốn không có nghĩa vụ bảo đảm việc sử dụng đất sau khi góp.

(iv) *Về trình tự, thủ tục góp vốn*. Thủ tục góp vốn bằng quyền hưởng dụng đơn giản hơn so với góp vốn bằng QSDĐ.

2.1.3. Vai trò của góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, góp vốn bằng QSDĐ là một trong những biện pháp khai thác và sử dụng đất đai hiệu quả.

Thứ hai, góp vốn bằng QSDĐ là một trong những hình thức vốn hóa đất đai.

Thứ ba, góp vốn bằng QSDĐ góp phần phát triển nền nông nghiệp hàng hóa.

Thứ tư, góp vốn bằng QSDĐ góp phần thu hút đầu tư nước ngoài.

Thứ năm, góp vốn bằng QSDĐ góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án phát triển kinh tế phải thu hồi đất.

2.2. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Theo nghĩa rộng, *pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ là tổng hợp các quy phạm pháp luật thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau, điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình các bên tiến hành góp vốn bằng QSDĐ.*

Theo nghĩa hẹp, *pháp luật góp vốn bằng QSDĐ là hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh trực tiếp các quan hệ xã hội phát sinh giữa bên góp vốn và bên nhận góp vốn bằng QSDĐ trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ và quan hệ giữa cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đối với doanh nghiệp trong việc đăng ký, thay đổi chủ sử dụng đất.* Trong phạm vi đề tài luận án, pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ được tiếp cận theo nghĩa hẹp, có đặc điểm sau:

Thứ nhất, góp vốn bằng QSDĐ được điều chỉnh bằng hệ thống pháp luật chung và pháp luật đất đai.

Thứ hai, pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ được xây dựng trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai.

Thứ ba, không phải tất cả chủ thể sử dụng đất và QSDĐ đều được góp vốn.

Thứ tư, trình tự, thủ tục vốn bằng QSDĐ phải tuân thủ nghiêm ngặt quy định của pháp luật.

Thứ năm, góp vốn bằng QSDĐ liên quan mật thiết đến thị trường QSDĐ.

2.2.2. Nội dung của pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ được tiếp cận theo nghĩa hẹp, bao gồm các nội dung như: Quy định về các hình thức góp vốn bằng QSDĐ, chủ thể góp vốn bằng QSDĐ, điều kiện QSDĐ góp vốn, hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ, trình tự, thủ tục góp vốn bằng QSDĐ, xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn.

2.2.2.1. Quy định về các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Góp vốn bằng QSDĐ có các hình thức khác nhau. Vì vậy, pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ghi nhận các hình thức góp vốn bằng QSDĐ, từ đó có sự điều chỉnh phù hợp.

Một là, góp vốn bằng QSDĐ để thành lập doanh nghiệp hoặc góp vốn vào doanh nghiệp đã được thành lập (gọi chung là góp vốn hình thành pháp nhân). Hình thức góp vốn bằng QSDĐ này có điểm giống với hình thức góp vốn bằng hiện vật.

Hai là, góp vốn bằng QSDĐ bằng hình thức hợp tác kinh doanh. Đặc trưng của hình thức góp vốn này là không hình thành pháp nhân.

2.2.2.2. Quy định về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Chủ thể tham gia quan hệ góp vốn bằng QSDĐ bao gồm bên góp vốn và bên nhận góp vốn. Quy định về chủ thể góp vốn bằng QSDĐ là cơ sở pháp lý giúp các

bên có nhu cầu góp vốn bằng QSDĐ. Mặt khác, quy định này còn là căn cứ để xác định điều kiện có hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ.

2.2.2.3. Quy định về điều kiện quyền sử dụng đất góp vốn

Trên phương diện kinh tế thì góp vốn là việc tạo ra tài sản cho doanh nghiệp nhằm bảo đảm thực hiện hoạt động kinh doanh. Vì thế, đối tượng của quan hệ góp vốn luôn là mối quan tâm đầu tiên của các bên. Để QSDĐ trở thành đối tượng của góp vốn thì QSDĐ phải thỏa mãn các điều kiện nhất định. Do QSDĐ là phái sinh từ quyền sở hữu đất đai nên pháp luật quy định về điều kiện chặt chẽ hơn so với những tài sản khác.

2.2.2.4. Quy định về hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Mỗi quốc gia tùy thuộc vào cách tiếp cận và xây dựng pháp luật mà quy định hợp đồng góp vốn bằng đất đai khác nhau. Tuy nhiên, xuất phát từ quan hệ phát sinh giữa bên góp vốn với bên nhận góp vốn bằng QSDĐ và tính chất của góp vốn bằng QSDĐ mà pháp luật về hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ thường tập trung vào những nội dung như chủ thể, hình thức, nội dung, hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ.

2.2.2.5. Quy định về trình tự, thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Trình tự, thủ tục góp vốn là để các bên tham gia góp vốn phải tuân thủ. Theo đó, trình tự thực hiện góp vốn được hiểu là thứ tự các bước tiến hành của các bên tham gia góp vốn và cơ quan trọng giải quyết góp vốn cho tổ chức, cá nhân. Thủ tục góp vốn được hiểu là trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ yêu cầu, điều kiện để cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định việc giải quyết góp vốn. Căn cứ vào hình thức góp vốn mà pháp luật quy định về trình tự, thực thủ tục khác nhau.

2.2.2.6. Quy định về xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn

Pháp luật về xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn thông thường gồm hai nội dung cơ bản là: (i) Các trường hợp chấm dứt góp vốn bằng QSDĐ; (ii) Những thủ tục pháp lý cần thiết để xử lý QSDĐ góp vốn. Do tính chất đặc thù của QSDĐ mà việc xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn khác so với những tài sản khác.

2.2.3. Các yếu tố chi phối pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Pháp luật góp vốn bằng QSDĐ chịu sự chi phối bởi nhiều yếu tố khác nhau. Các yếu tố chi phối đến pháp luật góp vốn bằng QSDĐ bao gồm:

2.2.3.1. *Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai.*

2.2.3.2. *Quan điểm của Đảng và Nhà nước về phát triển nền kinh tế thị trường và thị trường bất động sản.*

2.2.3.3. *Đặc thù của QSDĐ và các hình thức sử dụng đất.*

2.2.3.1. *Sự tương tác giữa các bộ phận pháp luật.*

Kết luận chương 2

Chương 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

Mục tiêu của chương 3 là phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ. Qua đó phát hiện, làm rõ những hạn chế, bất cập của pháp luật cũng như vướng mắc trong thực tiễn thực thi. Đây là cơ sở cho việc đề xuất phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ.

3.1. THỰC TRẠNG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1.1. Quy định về các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất

3.1.3.1. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành pháp nhân

Pháp luật hiện hành chưa đưa ra tiêu chí để phân biệt các hình thức góp vốn bằng QSDĐ mà việc nhận dạng hình thức góp vốn bằng QSDĐ hình thành pháp nhân chủ yếu dựa vào các tiêu chí như: (i) Đối tượng góp vốn là giá trị QSDĐ; (ii) Hình thành chủ thể kinh doanh mới hoặc làm tăng vốn của doanh nghiệp đã được thành lập trước đó; (iii) Được biểu hiện bằng hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ; (iv) Có sự gắn kết chặt chẽ giữa bên góp vốn và bên nhận góp vốn; (v) Trình tự, thủ tục do Luật Đất đai và do Luật Doanh nghiệp điều chỉnh.

3.1.3.2. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất bằng hình thức hợp tác kinh doanh

Về bản chất đây là quan hệ đầu tư được thiết lập trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh. Các bên chỉ ràng buộc với nhau bằng hợp đồng mà không ràng buộc với nhau về tổ chức. Trong quá trình thực hiện hợp đồng góp vốn, các bên nhân danh tư cách độc lập để thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ. Các tiêu chí để nhận diện hình thức góp vốn này như: (i) Đối tượng góp vốn là quyền khai thác và sử dụng đất đai; (ii) Không hình thành lên thực thể kinh doanh mới; (iii) Không chuyển QSDĐ từ bên góp vốn sang bên nhận góp vốn; (iv) Quyền và nghĩa vụ của các bên được xác lập theo hợp đồng hợp tác kinh doanh; (v) Trình tự, thủ tục đơn giản hơn so với hình thức góp vốn hình thành pháp nhân.

3.1.2. Quy định về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất

3.1.2.1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Theo nguyên lý chung, người có quyền sở hữu, sử dụng tài sản thì mới được quyền góp vốn. Góp vốn bằng QSDĐ là một hình thức góp vốn riêng. Vì thế, bên góp vốn bằng QSDĐ phải là người có QSDĐ hợp pháp. Theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì bên góp vốn bằng QSDĐ bao gồm: hộ gia đình, cá nhân; tổ chức kinh tế; tổ chức sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Luật Đất đai 2013 có sự kết hợp giữa vai trò định hướng của Nhà nước với quyền chủ động của mỗi chủ thể trong quá trình sử dụng đất. Vai trò của pháp luật là đưa ra các điều kiện để các chủ thể có khả năng thực hiện còn việc thực hiện quyền năng đó hay không và như thế nào phụ thuộc vào chủ thể sử dụng đất.

3.1.2.2. Bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Góp vốn bằng QSDĐ để thành lập doanh nghiệp, góp vốn vào doanh nghiệp đã được thành lập hoặc góp vốn bằng hình thức hợp tác kinh doanh. Bên nhận góp vốn có

thể là tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật. Do quyền và nghĩa vụ của mỗi chủ thể sử dụng đất khác nhau, nên khi nhận góp vốn ngoài những điều kiện chung thì mỗi chủ thể phải tuân thủ các điều kiện cụ thể.

3.1.3. Quy định về điều kiện quyền sử dụng đất góp vốn

Trên cơ sở nhu cầu và khả năng sử dụng đất cũng như năng lực tài chính của mỗi chủ thể sử dụng đất mà Nhà nước trao QSDĐ cho các chủ thể thông qua các hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ. Đây là cơ sở để Nhà nước quy định các quyền tương ứng của NSDD, trong đó có góp vốn bằng QSDĐ. Từ Luật Đất đai 1993 cho đến Luật Đất đai 2013 cho thấy, không phải chủ thể nào sử dụng đất cũng được góp vốn và không phải QSDĐ nào cũng được góp vốn. Với quy định của Luật Đất đai 2013 thấy rằng, chỉ có QSDĐ của chủ thể sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, nông nghiệp và đất ở hình thành từ việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; thuê lại đất, nhận chuyển QSDĐ mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê lại đất, tiền chuyển QSDĐ không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì mới là đối tượng góp vốn. Ngoài ra, theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, để QSDĐ tham gia góp vốn phải thỏa mãn các điều kiện như: Có giấy chứng nhận QSDĐ; Đất không có tranh chấp; QSDĐ không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; QSDĐ phải trong thời hạn sử dụng.

3.1.4. Quy định về hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

3.1.4.1. Hình thức của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Luật Doanh nghiệp 2014 không quy định về hình thức của hợp đồng góp vốn mà việc xác định hình thức hợp đồng căn cứ vào Bộ luật Dân sự và quy định khác có liên quan. Theo quy định tại khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 nay là khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ phải được lập thành văn bản, phải công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai.

3.1.4.2. Hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Hiệu lực của hợp đồng là giá trị pháp lý của hợp đồng làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên và giá trị pháp lý ràng buộc các bên tham gia hợp đồng. Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 nay là Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Việc chuyển QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai. Theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì việc góp vốn bằng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký.

3.1.4.3. Nội dung của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Nội dung của hợp đồng là tổng hợp các điều khoản do các bên giao kết thỏa thuận. Với mỗi hình thức góp vốn bằng QSDĐ thì sự thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ khác nhau. Theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005 nay là Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, Luật Doanh nghiệp 2014, ngoài những nội dung về xác định tư cách chủ thể thì trong hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ phải có các thỏa thuận sau đây:

- Thỏa thuận về loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất.
- Thỏa thuận về giá trị QSDĐ khi góp vốn.
- Thỏa thuận về thời hạn góp vốn.
- Thỏa thuận về mục đích góp vốn.

3.1.4.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Góp vốn bằng QSDĐ là một giao dịch dân sự nên quyền và nghĩa vụ của các bên được xác lập theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận. Vì thế, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ bao gồm các nội dung như:

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ chung của NSDD.

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ.

3.1.5. Quy định về trình tự, thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Góp vốn bằng QSDĐ để thành lập doanh nghiệp, góp vốn vào doanh nghiệp đang hoạt động hoặc góp vốn bằng hình thức hợp tác kinh doanh. Tùy hình thức góp vốn mà pháp luật quy định về trình tự, thủ tục khác nhau. Với góp vốn hình thành pháp nhân thì trình tự, thủ tục do Luật Đất đai và Luật Doanh nghiệp điều chỉnh. Đối với góp vốn bằng hình thức hợp tác kinh doanh thì trình tự, thủ tục do Luật Đất đai điều chỉnh. Trong phạm vi đề tài, trình tự, thủ tục chủ yếu được tiếp cận dưới góc độ của pháp luật đất đai. Theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì trình tự, thủ tục góp vốn bằng QSDĐ bao gồm hai nội dung đó là trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng QSDĐ và trình tự, thủ tục xóa đăng ký góp vốn bằng QSDĐ.

3.1.6. Quy định về xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn

Do hậu quả của việc chấm dứt góp vốn bằng QSDĐ có thể ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ góp vốn cũng như bên thứ ba. Vì thế, pháp luật là phải dự liệu và quy định những căn cứ chấm dứt góp vốn một cách chính xác. Theo khoản 4 Điều 80 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì việc xử lý QSDĐ khi chấm dứt việc góp vốn như sau: (i) Chấm dứt góp vốn bằng QSDĐ khi hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên; (ii) Chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất (iii) Trường hợp bên nhận góp vốn hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân. (iv) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự. (iv) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố đã chết hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

3.2. THỰC TRẠNG THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.2.1. Thực trạng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

3.2.1.1. Thực trạng góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành pháp nhân

Trong những năm đầu đổi mới khi làn sóng đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, các tổ chức, cá nhân nước ngoài thường lựa chọn hình thức liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp Việt Nam. Hình thức góp vốn này hình thành các liên doanh giữa các doanh nghiệp Việt Nam với tổ chức, cá nhân nước ngoài. Qua tìm hiểu thực trạng góp vốn bằng QSDĐ hình thành pháp nhân, tác giả có nhận xét như sau:

Một là, hoạt động góp vốn bằng QSDĐ chủ yếu diễn ra tại thành phố lớn nơi có điều kiện phát triển kinh tế, thu hút đầu tư.

Hai là, việc thực hiện quyền góp vốn của NSDD còn hạn chế.

Ba là, vốn góp bằng QSDĐ chiếm tỷ lệ thấp và việc sử dụng vốn góp bằng QSDĐ không hiệu quả.

Bốn là, những vi phạm trong góp vốn bằng QSDĐ chủ yếu là bên góp vốn không đủ điều kiện góp vốn.

3.2.1.2. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất bằng hình thức hợp tác kinh doanh

Góp vốn bằng QSDĐ bằng hình thức hợp tác kinh doanh là một trong những hình thức góp vốn diễn ra phổ biến trong xã hội. Chủ thể tham gia quan hệ góp vốn này chủ yếu là hộ gia đình, cá nhân. Thời gian qua, ở một số tỉnh, một số doanh nghiệp trong lĩnh vực nông nghiệp và hộ gia đình, cá nhân có thực hiện việc góp vốn bằng hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đặc biệt Quyết định số 900/QĐ-TTg ngày 18/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ cho phép hộ nông dân góp vốn bằng QSDĐ để hợp tác đầu tư phát triển cây cao su trên địa bàn tỉnh Sơn La. Bên cạnh những mặt tích cực thì hình thức góp vốn này còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập cần phải khắc phục.

3.2.2. Đánh giá về thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

3.2.2.1. Những thành tựu đạt được

Thứ nhất, pháp luật đất đai nói chung và góp vốn bằng QSDĐ nói riêng đã thể chế quan điểm của Đảng về chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thứ hai, pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ đã từng bước thiết lập hành lang pháp lý, mở rộng quyền của NSDD trong lĩnh vực dân sự, thương mại.

Thứ ba, pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ được sửa đổi, bổ sung đã khắc phục phần nào những hạn chế, bất cập đáp ứng yêu cầu của thực tiễn đặt ra.

3.2.2.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Bên cạnh những mặt tích cực, pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ còn tồn tại những hạn chế, bất cập như sau:

Thứ nhất, quy định về các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Một là, sự không thống nhất giữa Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai về sử dụng thuật ngữ góp vốn bằng QSDĐ; hai là, chưa có sự phân biệt các hình thức góp

vốn bằng QSDĐ;ba là, sự không thống nhất giữa Luật Đất đai 2013 với Luật Doanh nghiệp 2014 về thời hạn góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ hai, quy định về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Một là, Luật Đất đai 2013 không cho phép hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng QSDĐ với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; hai là, Luật Đất đai 2013 không cho phép hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất; ba là, Luật Đất đai 2013 không cho phép NSDD thuê đất của Nhà nước trả tiền hàng năm được góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ ba, quy định về QSDĐ góp vốn: Một là, có nhiều loại QSDĐ không được góp vốn; hai là, điều kiện để QSDĐ góp vốn trong Luật Đất đai năm 2013 chưa đầy đủ.

Thứ tư, quy định về hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ: Một là, quy phạm điều chỉnh hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ còn thiếu và nằm ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau; hai là, chưa có sự phân biệt giữa công chứng với chứng thực hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ; ba là, chưa có sự phân biệt giữa thời điểm có hiệu lực của hợp đồng góp vốn QSDĐ với thời điểm chuyển QSDĐ; bốn là, sự không thống nhất về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ với góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

Thứ năm, quy định về trình tự, thủ tục góp vốn bằng QSDĐ. Sự không thống nhất giữa Luật Đất đai 2013 với Luật Doanh nghiệp 2014 về trình tự, thủ tục góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ sáu, quy định về xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn: Một là, chưa có sự phân biệt về xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn trong các hình thức góp vốn; hai là, sự không thống nhất giữa Luật Đất đai 2013 với Luật Doanh nghiệp 2014 về xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn; ba là, cho phép bên góp vốn được nhận lại QSDĐ khi hết thời hạn góp vốn là không phù hợp với quan hệ góp vốn.

3.2.2.3. Những vướng mắc từ thực thi pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Bên cạnh những kết quả đạt được, thực trạng thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ còn tồn tại nhiều bất cập như:

Thứ nhất, tiến độ cấp giấy chứng nhận QSDĐ còn chậm.

Thứ hai, việc định giá QSDĐ góp vốn vào doanh nghiệp chưa được quy định cụ thể trong Luật Đất đai.

Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “trá hình” bằng hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Thứ tư, chưa có sự liên thông giữa cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai với cơ quan cung cấp thông tin đất đai.

Kết luận chương 3

Chương 4

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

4.1. ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

4.1.1. Hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải phù hợp với chế độ sở hữu đặc thù về đất đai

Để làm được điều này, cần xác định các yêu cầu, cụ thể như sau:

Thứ nhất, cần phân định rõ những quyền của chủ sở hữu và những quyền phát sinh từ hoạt động quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Thứ hai, giao dịch góp vốn bằng QSDĐ phải được xây dựng trên cơ sở bảo đảm tính định hướng của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu.

Thứ ba, pháp luật góp vốn bằng QSDĐ phải được xây dựng trên cơ sở hài hòa lợi ích của Nhà nước và NSDD.

4.1.2. Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đặt trong tổng thể hoàn thiện thể chế thị trường bất động sản

Pháp luật về góp vốn nói chung trong đó có pháp luật góp vốn bằng QSDĐ là một bộ phận của pháp luật điều chỉnh các giao dịch bất động sản. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ phải đặt trong tổng thể hoàn thiện pháp luật về thị trường bất động sản.

4.1.3. Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo quyền tự do kinh doanh, thúc đẩy chuyển hóa quyền sử dụng đất thành vốn

Để chuyển hóa QSDĐ thành vốn, đặt ra các yêu cầu sau:

Một là, pháp luật phải tạo ra sự bình đẳng giữa các chủ thể trong quan hệ góp vốn, hạn chế sự can thiệp của Nhà nước vào quan hệ góp vốn bằng QSDĐ.

Hai là, có chính sách phát triển phù hợp để tạo nguồn vốn từ đất đai.

Ba là, chú trọng đến tính hiệu quả của pháp luật.

4.1.4. Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai với các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan

Để đảm bảo tính thống nhất giữa Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp với Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan cần thực hiện các yêu cầu sau:

Thứ nhất, tính thống nhất trong việc hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ theo nghĩa hẹp thể hiện các quy phạm trong mỗi chế định về góp vốn bằng QSDĐ quy định trong Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư không mâu thuẫn, không trùng lặp, không chồng chéo.

Thứ hai, cần phải xác định rõ mối quan hệ giữa luật chung với luật chuyên ngành cũng như phạm vi, ranh giới giữa luật chung với luật chuyên ngành cùng điều chỉnh quan hệ góp vốn bằng QSDĐ.

4.1.5. Đáp ứng yêu cầu xây dựng nền kinh tế thị trường nâng cao năng lực cạnh tranh

Để khắc phục hạn chế và thích ứng với nền kinh tế thị trường, những giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ cần được xây dựng trên cơ sở sau:

Thứ nhất, pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ phải bảo đảm để thị trường hoạt động theo quy luật của kinh tế thị trường như quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung cầu.

Thứ hai, trong nền kinh tế thị trường Nhà nước chỉ kiểm soát hoạt động góp vốn bằng QSDĐ thông qua quy định về điều kiện, thủ tục.

Thứ ba, kinh tế thị trường bên cạnh những mặt tích cực còn tiềm ẩn nhiều mặt tiêu cực.

4.2.CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Qua phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến góp vốn bằng QSDĐ và yêu cầu hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ, luận án đề xuất các giải pháp hoàn thiện như sau:

4.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

4.2.1.1. Hoàn thiện quy định về các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, cần thống nhất tên gọi góp vốn bằng QSDĐ trong Luật Doanh nghiệp 2014 và Luật Đất đai 2013.

Thứ hai, bổ sung quy định để phân biệt các hình thức góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ ba, quy định rõ về thời hạn góp vốn đối với hình thức góp vốn bằng QSDĐ hình thành pháp nhân.

4.2.1.2. Hoàn thiện quy định về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, bổ sung quy định NSDD thuê đất trả tiền hàng năm được góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ hai, bổ sung quy định hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng QSDĐ với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Thứ ba, bổ sung quy định hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng tài sản gắn liền với QSDĐ.

4.2.1.3. Hoàn thiện quy định về quyền sử dụng đất góp vốn

Thứ nhất, bổ sung quy định điều kiện góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ hai, bổ sung quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin của cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai.

4.2.1.4. Hoàn thiện quy định về hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, ban hành Luật Hợp đồng để điều chỉnh giao dịch về QSDĐ nói chung trong đó có góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ hai, bổ sung quy định phân định thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Thứ ba, bổ sung quy định về xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ tư, cần thống nhất thời điểm có hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ và tài sản trên đất.

4.2.1.5. Hoàn thiện quy định về thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, cần thống nhất về thủ tục góp vốn bằng QSDĐ giữa Luật Doanh nghiệp với Luật Đất đai.

Thứ hai, cần sớm ban hành Luật Đăng ký bất động sản nhằm đảm bảo cho QSDĐ minh bạch, đủ điều kiện pháp lý để trở thành tài sản trong giao dịch góp vốn.

4.2.1.6. Hoàn thiện quy định xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn

Thứ nhất, quy định cụ thể về chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi hết thời hạn góp vốn.

Thứ hai, bổ sung quy định trường hợp nào khi chấm dứt góp vốn được nhận lại QSDĐ.

4.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất

4.2.2.1. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

4.2.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về định giá quyền sử dụng đất

4.2.2.3. Hoàn thiện quy định về thông tin và đăng ký quyền sử dụng đất

Kết luận chương 4

KẾT LUẬN

“**Pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất**” là một đề tài nghiên cứu chuyên sâu về pháp luật đất đai nhưng có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác như pháp luật dân sự, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật thương mại, đầu tư... Cho đến nay, đã có một số công trình nghiên cứu về góp vốn bằng QSDĐ trên cả phương diện kinh tế và pháp lý, tuy nhiên, những công trình nghiên cứu chuyên sâu về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ còn rất hạn chế. Bản thân góp vốn bằng QSDĐ cũng là chế định đặc thù của góp vốn vừa mang tính chất dân sự vừa mang tính chất thương mại. Chính sự đặc thù này mà trong lý luận cũng như pháp luật thực định còn có sự khác nhau, nhiều nội dung còn mâu thuẫn với nhau. Đây là những khó khăn của tác giả khi thực hiện đề tài. Qua quá trình nghiên cứu, tác giả có thể rút ra một số kết luận như sau:

1. Góp vốn bằng QSDĐ là một chế định đặc thù của pháp luật Việt Nam. Góp vốn bằng QSDĐ được triển khai từ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1987 được ghi nhận là một trong những quyền của NSDD từ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998. Có thể nói, góp vốn bằng QSDĐ là một trong những biện pháp góp phần khai thác và sử dụng đất đai có hiệu quả, hình thành doanh nghiệp liên doanh giữa Việt Nam với tổ chức, cá nhân nước ngoài, góp phần phát triển nền nông nghiệp hàng hóa, góp phần chuyển hóa đất đai thành vốn để phát triển kinh tế - xã hội.

2. Góp vốn bằng QSDĐ bị chi phối bởi chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai. Tính chất đặc thù của góp vốn bằng QSDĐ thể hiện ở những nội dung như: (i) Đối tượng góp vốn là QSDĐ không phải là đất đai; (ii) NSDD có thể góp vốn bằng QSDĐ trên phương diện là quyền sử dụng đất đai và trên phương diện là quyền tài sản; (iii) Góp vốn bằng QSDĐ không làm thay đổi hình thức sở hữu đất đai; (iv) Góp

vốn bằng QSDĐ phải tuân thủ trình tự, thủ tục chặt chẽ hơn so với những giao dịch khác.

3. Góp vốn bằng QSDĐ là một trong những hình thức vốn hóa đất đai nhằm chuyển hóa QSDĐ thành vốn phục vụ phát triển kinh tế. Ngày nay, vốn hóa đất đai có vai trò quan trọng bởi đây là kênh trực tiếp nhằm chuyển hóa QSDĐ thành vốn để phát triển kinh tế - xã hội.

4. Mặc dù đã đạt được những thành tựu, song pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập. Những hạn chế, bất cập của góp vốn bằng QSDĐ như: sự bất bình đẳng giữa các chủ thể trong góp vốn, hình thức của giao dịch không phù hợp, bên nhận góp vốn được nhận lại QSDĐ theo thỏa thuận hoặc khi hết thời hạn góp vốn, sự mâu thuẫn giữa Luật Đất đai với Bộ luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp... Những hạn chế, bất cập trên cần được sửa đổi, bổ sung nhất là trong khi đang sửa đổi Bộ luật Dân sự.

5. Hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ là yêu cầu tất yếu trong thời gian tới. Cần nhanh chóng xây dựng các giải pháp đồng bộ trong đó trọng tâm hoàn thiện về giao dịch góp vốn bằng QSDĐ phù hợp với pháp luật quốc tế, tập trung vào một số giải pháp như sau: Mở rộng quyền của NSDĐ; phát triển đồng bộ các yếu tố thị trường; xây dựng Luật hợp đồng; sớm ban hành Luật đăng ký bất động sản; hoàn thiện quy định liên quan đến thiết chế hỗ trợ và thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ.

Với kết quả nghiên cứu trên, tác giả đã làm sáng tỏ phần nào những vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, còn một số vấn đề còn bỏ ngỏ, vì thế những nghiên cứu khác sẽ tiếp tục làm rõ góp vốn bằng QSDĐ trên phương diện đa ngành, liên ngành trong đó trọng tâm là kinh tế luật.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ

1. Sỹ Hồng Nam (2012), “Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn giải quyết tranh chấp tại Tòa án”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật* (07) tr. 42-49.
2. Sỹ Hồng Nam (2012), “Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng”, Chương 3 cuốn sách “*Giao dịch và giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất*” do PGS.TS Đỗ Văn Đại chủ biên, Nxb. Lao động, Hà Nội, tr. 51-72.
3. Sỹ Hồng Nam (2012), “Bảo lãnh và thực trạng giải quyết bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân”, Chương 12 cuốn sách “*Giao dịch và giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất*” do PGS.TS. Đỗ Văn Đại chủ biên, Nxb. Lao động, Hà Nội, tr. 268-287.
4. Sỹ Hồng Nam (2015), “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất hay góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”(2015), *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, (01) tr. 42-45.
5. Sỹ Hồng Nam (2015), “Một số điểm mới về thẩm quyền giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất”, *Tạp chí Tòa án nhân dân* (01) tr. 9-14.
6. Sỹ Hồng Nam (2016), “Các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013”, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, (03), tr. 17-20.