

ĐẠI HỌC QUỐC GIA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ - LUẬT

DƯƠNG QUỐC CƯỜNG

PHÁP LUẬT VỀ TÀI SẢN GÓP VỐN LÀ QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DOANH NGHIỆP CÓ VỐN  
ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

TP. HỒ CHÍ MINH - NĂM 2024

ĐẠI HỌC QUỐC GIA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ - LUẬT

DƯƠNG QUỐC CƯỜNG

PHÁP LUẬT VỀ TÀI SẢN GÓP VỐN LÀ QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DOANH NGHIỆP CÓ VỐN  
ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

Chuyên ngành: *Luật Kinh tế*

Mã ngành: 62.38.01.07

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

1. TS TRẦN THANH HƯƠNG
2. PGS TS ĐOÀN THỊ PHƯƠNG DIỆP

TP. HỒ CHÍ MINH - NĂM 2024

## CHƯƠNG 1

### TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

#### 1.1 Tổng quan tình hình nghiên cứu:

Công trình nghiên cứu tiêu biểu như sau: Phạm Văn Võ (2012), *Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai*, Nxb. Lao động, Hà Nội năm 2012; Nguyễn Quang Tuyền (2016), “Vài suy nghĩ về sở hữu toàn dân về đất đai”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 1/2016. Nguyễn Quang Tuyền, Hà Văn Hòa (2016), “Cấu trúc sở hữu toàn dân về đất đai và vấn đề giám sát quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai ở Việt Nam”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 6/2016; Lưu Quốc Thái (2014), “Một số hạn chế của luật kinh doanh bất động sản năm 2014, nhìn từ góc độ lập pháp”, *Tạp chí Khoa học Pháp lý*, tháng 5 năm 2017; Nguyễn Thị Hồng Nhung (2015), “Chế độ tỷ giá NEO có điều chỉnh và dòng vốn nước ngoài vào Việt Nam”, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, tháng 6-2015. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2015), “Kinh Nghiệm của Singapore trong điều hành chính sách tỷ giá để thu hút FDI”, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, tháng 6-2015.

Ninh Thị Hiền (chủ biên, 2018): *Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2018; Nguyễn Quang Tuyền, (2013), “Bàn về thẩm quyền trong giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển nhượng mục đích sử dụng đất”, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, tháng 4/2013; Nguyễn Thị Nga, Phạm Thu Thủy (2013), “Trao đổi về thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư”, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, tháng 7/2013; Đặng Hùng Võ, Phan Trung Hiền (2018), “Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm thực hiện dự án – bất cập và giải pháp”, *Tạp chí Nghiên cứu và Lập pháp*, số 3+4 tháng 2/2018. Luận án NCS Sỹ Hồng Nam (2017), *Pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất*, Viện Hàn Lâm Khoa Học Việt Nam; Ngô Thị Phương Thảo (2015), “Vấn đề nông dân góp vốn bằng quyền sử dụng đất”, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, tháng 2/2015.

#### 1.2. Nghiên cứu quy định pháp luật liên quan góp vốn là đất đai trên thế giới.

Quyển sách “*Bí ẩn của vốn*”, tác giả Hernado De Soto; Hiến Pháp của Singapore - Constitution of the republic of Singapore-9th August 1965, ba đạo luật liên quan đến đất đai như Land Acquisition Act (LAA) – đạo luật thu hồi đất, Land Titles Act (LTA) – đạo luật quyền sở hữu đất đai và Real Estate Investment Act (REITs)- đạo luật cho phép thành lập quỹ đầu tư bất động sản để thu hút nhiều nhà đầu tư khác nhau; “*How Land Finance Affects Green Economic Growth in Chinese Cities*” tác giả Shiyong Hou, Lianrong Song, Jiaqi Wang và Shu jahat Ali; “*Rethinking the Contribution of Land Element to Urban Economic Growth: Evidence from 30 provinces in China*” do tác giả GuoLiang Xu, Xiaonan Yin, Guangdong Wu và Ning Gao; Pháp luật Liên Bang Nga, thì người sử dụng đất có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều Bộ luật Đất đai của Liên Bang Nga quy định chủ thể có quyền góp vốn vào doanh nghiệp là công dân, pháp nhân Liên Bang Nga, các chủ thể cấu thành Liên Bang Nga và các thành phố trực thuộc Trung ương. Pháp luật Liên Bang Nga không quy định giới hạn hoặc cấm đối với bất kỳ loại tài sản nào. Điều 66.1 Bộ luật dân sự Liên Bang Nga quy định về việc đóng góp vào tài sản của một quan hệ đối tác kinh doanh hoặc công ty. “1. Phần đóng góp của người tham gia hợp danh kinh doanh hoặc công ty vào tài sản của họ có thể là quỹ tiền tệ, vật, cổ phần (cổ phiếu) trong vốn được ủy quyền (cổ phần) của các công ty và hợp danh kinh doanh khác, trái phiếu nhà nước và thành phố. Đóng góp như vậy cũng có thể là độc quyền, các quyền và quyền trí tuệ khác theo các thỏa thuận cấp phép chịu sự đánh giá bằng tiền, trừ khi pháp luật có quy định khác. 2. Luật hoặc các văn bản cấu thành của hợp danh kinh doanh hoặc công ty có thể xác lập các loại tài sản quy định tại khoản 1 Điều này không được góp vốn để thanh toán cổ phần trong phần vốn được ủy quyền (cổ phần) của công ty hợp danh hoặc công ty”. Pháp luật Liên Bang Nga cũng có quy định về những đối tượng tài sản không thể sử dụng là vốn góp vào vốn được ủy quyền; Quyền sử dụng tài sản được chuyển giao cho một pháp nhân kinh doanh vừa và nhỏ (khoản 2 Điều 18 Luật Liên Bang Nga “về phát triển các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở Liên Bang Nga” ngày 24 tháng 7 năm 2007 N 209-FZ.

Về đối tượng được góp vốn vào doanh nghiệp ở Liên Bang Nga: tại Điều 66.1 Bộ Luật Liên Bang Nga quy định đối tượng vốn góp có thể là: tiền mặt; Quyền tài sản được thể hiện bằng tiền; Cổ phần trong tài sản của công ty hợp danh khác; Trái phiếu Chính; “ *From Third World to First: The Singapore 1965-2000*” của Lee Kuan Yew – cựu Thủ Tướng Singapore đưa ra nhiều chính sách quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả để phát triển kinh tế đất nước. “*Singapore’s Land Policies: Finding balance in a small city –state*” của tác giả McKinsey và Company đã đánh giá chính sách quản lý đất đai của Singapore và những thách thức mà nó đang đối mặt khi đất đai ngày càng khan hiếm; “ *Land Ownership and Rural Development in the UK*” của tác giả Mark Shucksmith, bài viết đề cập đến quản lý đất đai và vai trò của việc sở hữu đất đai trong phát triển kinh tế vùng nông thôn tại Vương Quốc Anh.

### 1.3 Đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu:

Công trình nghiên cứu cho thấy: (i) quan điểm tài sản góp vốn là QSDĐ phải chuyển QSDĐ tạo thành vốn doanh nghiệp, việc lưu thông dòng vốn này chịu ảnh hưởng bởi nhiều văn bản pháp luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp; (ii) Quá trình nghiên cứu, tác giả thấy được giá trị mà QSDĐ tạo ra trên thị trường bất động sản, cách thức định giá QSDĐ, chủ thể có SĐĐ góp vốn, quyền tiếp cận QSDĐ của nhà đầu tư, góp vốn bằng QSDĐ hay góp bằng giá trị QSDĐ, những công trình nghiên cứu trên có ý nghĩa thực tiễn và lý luận để tác giả tiếp tục nghiên cứu hoàn thành luận án của mình. (iii) các công trình nghiên cứu nước ngoài cho thấy cấu trúc sở hữu đất đai, quyền trung dung đất đai, những bất động sản tự do sở hữu, cách thức giải quyết xung đột khi nhà nước thu hồi đất đai.

### 1.4 Những vấn đề luận án kế thừa:

Luận án kế thừa kết quả nghiên cứu sau: (i) khái niệm góp vốn bằng QSDĐ, các đặc trưng tài sản là QSDĐ tham gia vào thị trường QSDĐ; (ii) tác động của QSDĐ lên nền kinh tế Việt Nam trong thời kỳ hội nhập. (iii) trình tự thủ tục góp vốn dưới góc nhìn luật doanh nghiệp; (iv) giải pháp để có sự thống nhất áp dụng pháp luật đất đai, Luật Doanh nghiệp, Luật đầu tư về việc điều chỉnh quy định pháp luật về tài sản góp vốn là QSDĐ trong DNCVĐTNN tại Việt Nam.

### 1.5 Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu:

(1) Nghiên cứu cơ sở lý luận pháp luật về tài sản góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN cơ sở Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai năm 2024 (hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2025), Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Đầu tư 2020, Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh Bất động 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (hiệu lực 01 tháng 01 năm 2025) và các văn bản pháp luật liên quan. (2) nghiên cứu sáng tỏ giới hạn chủ thể góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam có làm tăng giá QSDĐ trên thị trường hay không; lợi ích QSDĐ mang lại khi góp vốn bằng QSDĐ; đất đủ điều kiện góp vốn; kiểm soát quyền và nghĩa vụ doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam trong việc tiếp cận QSDĐ góp vốn của người SĐĐ. (3) Những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả góp vốn là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp CVĐTNN trên cơ sở thực tiễn và yêu cầu cần thiết phải hoàn thiện quy định pháp luật về tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp CVĐTNN. (4) Thực trạng áp dụng pháp luật điều chỉnh tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp CVĐTNN trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để từ đó kiến nghị hoàn thiện pháp luật đối với những vấn đề mà đề tài nghiên cứu

### 1.2 Cơ sở lý thuyết nghiên cứu:

#### 1.2.1 Lý thuyết Kinh tế học pháp luật (The theory of Law and Economics)

Bắt nguồn từ tư tưởng của kinh tế gia nổi tiếng Adam Smith với quyền sách kinh điển về kinh tế “ *của cải của các dân tộc*”, the Wealth of Nation, tiếp theo đó là nhiều nhà kinh tế có tên tuổi như Ronail coase (người đã được giải thưởng Nobel kinh tế năm 1991), Gary S. Becker (người đạt giải Nobel về kinh tế năm 1992), Harold Demsetz (sinh năm 1930), Richard Posner (sinh năm 1939), Steven Shavell (nghiên cứu sự can thiệp của pháp luật vào thị trường và hiệu quả của những tác động này), Robert Cooter là Giáo sư trường California, (nghiên cứu chủ yếu tác động của các biện pháp pháp luật lên thị trường). *Nội dung lý thuyết kinh tế mà các nhà nghiên cứu mang lại:* (i) xu hướng

dịch chuyên tài sản trong xã hội bị chi phối bởi qui luật có tính tự nhiên mà những biện pháp can thiệp của nhà nước để có một nền kinh tế vận hành tối ưu (hiệu quả nhất) phải là những biện pháp nhằm giảm thiểu chi phí giao dịch. (ii) tư duy pháp luật kinh tế không chỉ dừng lại việc xem xét hành vi, ứng xử của một chủ thể trong xã hội là hợp pháp hay không hợp pháp...mà còn đòi hỏi đánh giá tính hiệu quả của hành vi ứng xử này. *Vận dụng lý thuyết Kinh tế học pháp luật vào nghiên cứu đề tài luận án.* (i) giải thích sự tồn tại quy định pháp luật người SDD góp vốn là QSDĐ không phải thực hiện nghĩa vụ đóng thuế góp vốn vào doanh nghiệp nhưng cũng chính từ quy định này, nếu pháp luật không kiểm soát những giao dịch góp vốn giả tạo, nhằm mang đến lợi ích cho những chủ thể không có quyền nhận trực tiếp tài sản góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư thì sẽ “tạo ra thách thức”, rủi ro làm cho môi trường cạnh tranh không được công bằng trên thị trường QSDĐ; (ii) xác định giá trị QSDĐ góp vốn, đảm bảo cho các bên hưởng quyền lợi, không bị tổn thất khi đối với tài sản góp vốn bằng QSDĐ. (iii) đánh giá những rủi ro về pháp lý và kinh tế đối với tài sản góp vốn là QSDĐ, từ đó có cơ sở đề xuất giải pháp giảm thiểu rủi ro

### 1.2.2 Lý thuyết Cấy ghép pháp luật (Legal transplant)

Tác giả Alan Watson (sinh năm 1933), là nhà luật học người Scotland, công trình nghiên cứu nổi tiếng của ông là Legal Transplant (1974) và Kahn Freund (1914-1997), nhà luật học người Đức, với công trình nghiên cứu nổi tiếng “One use and Misuses of Comparative Law” (1974), “introduction to the Law” (1976) và nhiều công trình nghiên cứu khác. *Nội dung lý thuyết cấy ghép pháp luật được hiểu:* việc đưa quy phạm pháp luật từ một quốc gia này sang một quốc gia khác hay đây là quá trình mà luật và các chế định pháp luật được xây dựng ở một quốc gia sau đó được chấp nhận và thực hiện ở một quốc gia khác.

*Vận dụng lý thuyết cấy ghép pháp luật đối với luận án.* Lý thuyết được vận dụng hầu hết trong các chương của luận án, các nhà đầu tư là doanh nghiệp CVĐTNN có thể đến từ nhiều quốc gia khác nhau tiếp cận QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, QSDĐ là một loại tài sản đặc thù, có ảnh hưởng lớn đến đời sống kinh tế - xã hội nên việc nghiên cứu hệ thống pháp luật của nước trên thế giới luôn là thách thức và có ý nghĩa thực tiễn nhằm kiểm soát giao dịch không lành mạnh trong thị trường về QSDĐ là cần thiết như: (i) người nước ngoài đưa tài sản là tiền và nhờ người Việt Nam đứng tên hộ QSDĐ sau đó yêu cầu họ góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp CVĐTNN do mình là chủ sở hữu nhằm “tránh” điều kiện nhận góp vốn trực tiếp bằng QSDĐ theo quy định pháp luật đối với doanh nghiệp CVĐTNN, làm ảnh hưởng hoạt động bình thường trên thị trường QSDĐ. (ii) trường hợp có khác biệt quy định pháp luật về sử dụng đất góp vốn, cần tham khảo các quy định của pháp luật của Nhà đầu tư này, để thiết lập các điều khoản trong hợp đồng góp vốn cho minh bạch, phù hợp với quy định pháp luật Việt Nam.

### 1.2.3. Lý thuyết về quyền sở hữu (Property rights Theory)

Đi đầu trong lĩnh vực này phải kể đến John Locke (1632-1704) với tác phẩm “The second treatise of Government” - khảo luận thứ hai về chính quyền (1689), ngoài ra còn có ba tác giả khác đó là: Grossman, Oliver Hart và John Moore, các ông đã phát triển lý thuyết về quyền sở hữu trên thành hai khái niệm cơ bản, đó là: Hợp đồng không hoàn chỉnh (*contract incompleteness*) và Quyền định đoạt cuối cùng (*residual rights*). Nội dung lý thuyết cho thấy: không ai có bất kì “quyền lực riêng biệt nào” để có thể chiếm giữ tài sản của người khác biến thành tài sản riêng của mình, trừ khi con người sử dụng sức lao động để tạo nên khối tài sản ấy.

*Lý thuyết về quyền sở hữu được vận dụng để giải quyết các vấn đề sau đây:* Lý thuyết được sử dụng giải thích mối quan hệ giữa người chủ sở hữu đất đai với người sử dụng đất như: (i) xác định QSDĐ góp vào doanh nghiệp thì ai là người có QSDĐ và định đoạt tài sản đặc thù này, từ đó xác định quyền và nghĩa vụ liên quan đối với bên góp vốn và bên nhận góp vốn. (ii) làm cơ sở xác định quyền và nghĩa vụ các bên góp vốn khi hợp đồng không rõ ràng. (iii) xác định QSDĐ đủ điều kiện góp vốn, tránh rủi ro, kể cả trong trường hợp QSDĐ bị thu hồi. (iv) giải thích cho người góp vốn phải hiểu pháp luật giới hạn quyền của người sử dụng đất trong mối quan hệ đất đai thuộc sở hữu toàn dân, pháp luật không thừa nhận đất đai thuộc sở hữu tư nhân, QSDĐ có thể bị nhà nước thu hồi theo quy định pháp

luật.

#### 1.2.4 Lý thuyết đại diện (Agency theory)

Lý thuyết về đại diện do Stephen A Ross (sinh năm 1944) là người đầu tiên khởi xướng, tiếp đến là hai nhà khoa học người Mỹ Michael C. Jensen và William H. Meckling đã có những đóng góp quan trọng phát triển lý thuyết lý đại diện. Năm 1976, đã công bố bài viết “theory of the firm: Managerial Behavior, Agency Cost và Ownership Structure” *Về nội dung của lý thuyết đại diện đi đến giải thích: mục đích khác nhau giữa người chủ và người đại diện không có mục tiêu đồng nhất và các điều kiện tối ưu thực hiện hợp đồng nhằm giảm thiểu hậu quả xấu xảy ra, dựa trên giả thuyết cốt lõi rằng con người có bản tính tư lợi và sợ rủi ro.*

*Ứng dụng lý thuyết đại diện trong luận án:* Giải thích vì sao người SDD góp vốn là QSDĐ vào doanh nghiệp trong đó có doanh nghiệp CVĐTNN tạo ra giá trị cho các bên góp vốn nhưng vẫn tồn tại xung đột về lợi ích giữa bên; kiến nghị hoàn thiện pháp luật tại chương 4 của luận án quy những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả góp vốn là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp CVĐTNN trên cơ sở thực tiễn và yêu cầu cần thiết phải hoàn thiện quy định pháp luật về tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp CVĐTNN, từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, đảm bảo quyền lợi cho bên góp vốn là QSDĐ.

#### 1.2.5. Lý thuyết hợp đồng. (Contract theory)

Nội dung lý thuyết hợp đồng: (i) Tác giả Steven A. Matthews nghiên cứu: khi thiết lập hợp đồng hai bên cần nghiên cứu kỹ những thông tin liên quan đến đối tượng của hợp đồng, việc thiếu vắng thông tin do một bên đang nắm giữ sẽ dẫn đến lợi ích của bên kia sẽ bị ảnh hưởng. (ii) GS Oliver Hart và GS Bengt Holmstrom: đồng tác giả giải thưởng Nobel về khoa học kinh tế năm 2016, đã phát triển lý thuyết hợp đồng, làm sáng tỏ cách thức xác lập hợp đồng, giúp giải quyết xung đột lợi ích giữa các bên.

*Ứng dụng lý thuyết hợp đồng trong luận án:* Việc thiết kế hợp đồng sao cho phù hợp với lợi ích các bên, không gây tổn hại và bóp méo thị trường, thông qua hình thức đầu tư của nhà đầu tư trong nước, khu vực và quốc tế là vô cần cần thiết; thiết lập hợp đồng góp vốn, chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ góp vốn luôn cần thiết; hạn chế tối đa hành vi bóp méo thị trường của nhà đầu tư nhằm mang đến lợi ích cá nhân, gây rủi ro tiềm tàng cho nền kinh tế đất nước, đặc biệt khi chúng ta kêu gọi các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào nền kinh tế quốc gia. (iii) tăng tính minh bạch đối với tài sản góp vốn là QSDĐ, hạn chế tranh chấp phát sinh.

### 1.3. Câu hỏi nghiên cứu

Câu hỏi nghiên cứu tổng quát: Pháp luật Việt Nam cần quy định như thế nào đối với tài sản góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động tài sản góp vốn là QSDĐ.

Câu hỏi nghiên cứu số 1: Dưới góc nhìn pháp luật, cần xây dựng cơ sở lý luận pháp luật về tài sản góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam là như thế nào?

Giả thuyết nghiên cứu: Góp vốn bằng tài sản là QSDĐ có tính đặc thù nên pháp luật quy định cần có những đặc điểm đặc trưng riêng so với tài sản khác như cần phải chuyển quyền SDD, định giá xác định giá trị QSDĐ, đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai, QSDĐ góp vốn không tranh chấp, không bị kê biên thi hành nghĩa vụ khi góp vốn; không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định pháp luật; trường hợp QSDĐ góp vốn bị thu hồi, bên góp vốn có buộc phải góp tiếp tục bằng QSDĐ khác hay không, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp CVĐTNN có QSDĐ bị thu hồi, cũng như vì sao người SDD không có quyền sở hữu tuyệt đối quyền sử dụng đất sau khi được nhà nước trao quyền sử dụng đất; Những đặc trưng, vai trò và lợi ích của việc góp vốn bằng QSDĐ đối với hoạt động của doanh nghiệp nói riêng, nền kinh tế nói chung, đây là những vấn đề pháp lý rất cần được nghiên cứu làm sáng tỏ.

Dự đoán kết quả nghiên cứu: Phân tích làm rõ khái niệm, đặc trưng và nguyên tắc tài sản góp vốn là QSDĐ dưới góc nhìn pháp luật. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về tài sản góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam theo hướng thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Đầu tư,

Luật Doanh nghiệp đối với tài sản này trong các giao dịch tại thị trường QSDĐ, nhằm mang lại hiệu quả cho hoạt động góp vốn là QSDĐ.

Câu hỏi nghiên cứu số 2: Pháp luật Việt Nam cần quy định như thế nào nhằm bảo đảm giá trị QSDĐ mang lại hiệu quả tốt nhất đối với doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam.

Giả thuyết nghiên cứu: Hoạt động góp vốn bằng QSDĐ là việc góp tài sản này để tạo thành vốn điều lệ công ty, bao gồm góp vốn để thành lập công ty hoặc góp thêm vốn điều lệ công ty đã thành lập, bên góp vốn phải thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ cho bên nhận góp vốn theo điểm a khoản 1 Điều 35 Luật Doanh nghiệp, bên nhận góp vốn bằng QSDĐ được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ; như vậy, sau khi góp vốn, tài sản của bên góp vốn tạo thành vốn của doanh nghiệp, doanh nghiệp có toàn quyền sử dụng số vốn mà doanh nghiệp nhận được từ hoạt động nhận góp vốn. Bên góp vốn chỉ nhận được tỷ lệ phần trăm giá trị so với vốn điều lệ doanh nghiệp nhận vốn góp.

Dự đoán kết quả nghiên cứu: Người sử dụng đất góp QSDĐ vào doanh nghiệp CVĐTNN nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận, pháp luật cần quy định khi góp là QSDĐ vào doanh nghiệp, bên góp vốn không thể nhận lại tài sản góp vốn là QSDĐ sau khi đã chuyển quyền sở hữu cho bên nhận góp vốn, và đây cũng là một trong những cơ sở pháp lý bảo vệ quyền lợi cho chủ nợ trong trường hợp doanh nghiệp phải sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ.

Câu hỏi nghiên cứu số 3: Pháp luật Việt Nam cần xác định điều kiện quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn vào doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam như thế nào nhằm đảm bảo việc thực hiện góp vốn mang lại giá trị thiết thực nhất trong thị trường quyền sử dụng đất.

Giả thuyết nghiên cứu: Từ thực trạng tài sản góp vốn là QSDĐ trong giai đoạn hiện nay phụ thuộc vào hình thức người SDD nhận quyền sử dụng đất phải đáp ứng đầy đủ điều kiện. Thời hạn sử dụng đất bao lâu, đất có tranh chấp hay không, đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, QSDĐ không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tất cả những điều kiện đó có tác động mạnh đến nguồn vốn của doanh nghiệp, khả năng thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba khi hết thời hạn sử dụng đất. Do vậy, việc nghiên cứu nhằm hoàn thiện pháp luật điều chỉnh việc góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trong đó góp phần mở rộng quyền của người sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sẽ góp phần thu hút nhiều nhà đầu tư góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam.

Dự đoán kết quả nghiên cứu: Để đảm bảo quyền và lợi ích giữa các bên góp vốn và để hạn chế khả năng tư lợi bất chính của bên nhận góp vốn là QSDĐ, cần phải bổ sung quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp CVĐTNN và quy định pháp luật về kiểm soát các giao dịch nhận góp vốn, chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ góp vốn giữa DNCVĐTNN với bên góp vốn.

**Câu hỏi 4: *Tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam hiện nay là như thế nào.***

Giả thuyết nghiên cứu: Trong nền kinh tế thị trường nhiều thành phần theo định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta hiện nay, tài sản là quyền sử dụng đất được thừa nhận là tài sản có giá trị được nhà nước trao quyền giao dịch để góp vốn vào doanh nghiệp. Vấn đề cần xác định ở đây là việc quy định hạn chế hay không đối với chủ thể nhận quyền góp vốn bằng QSDĐ từ tổ chức, cá nhân vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hay không? Tính thống nhất chung trong các quy định này từ Luật Đất đai với Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật khác như Luật Thuế, Luật Kinh doanh Bất động sản đã đạt yêu cầu để mang lại hiệu quả cao trong việc góp vốn kinh doanh bằng QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN

Dự đoán kết quả nghiên cứu: Cần bổ sung cách thức xác định giá trị quyền sử dụng đất của các chủ thể tham gia góp vốn trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong Luật Đất đai và Luật Doanh nghiệp hiện hành.

#### 1.4 Phương pháp nghiên cứu

Luận án dựa trên quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác- Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh, các quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về chính sách và pháp luật đất đai (theo Nghị quyết số 18-NQ/TW khóa XIII). Các phương pháp cụ thể gồm: Phương pháp hệ thống hóa; Phương pháp so sánh luật học; Phương pháp lịch sử; Phương pháp phân tích, Phương pháp khảo sát.

#### 1.5 Những điểm mới của luận án:

*Thứ nhất*, luận án là công trình đầu tiên nghiên cứu pháp luật về tài sản góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam; từ đó chỉ ra việc pháp luật hạn chế doanh nghiệp CVĐTNN nhận góp vốn trực tiếp QSDĐ từ cá nhân, hộ gia đình SDĐ sẽ làm tăng giá QSDĐ trên thị trường trong thời kỳ hội nhập kinh tế toàn cầu. *Thứ hai*, luận án phân tích nguyên nhân làm tăng đột biến giá trị QSDĐ góp vốn, từ đó ảnh hưởng đến việc phát triển lành mạnh và bền vững thị trường quyền sử dụng đất tại Việt Nam và kiến nghị bổ sung quy định pháp luật, nhằm bảo đảm hiệu quả giá trị QSDĐ mang lại khi góp vốn.

*Thứ ba*, luận án phân tích và kiến nghị hoàn thiện pháp luật liên quan đến việc xác định đất đủ điều kiện góp vốn; xác định giá trị tài sản góp vốn; quyền và nghĩa vụ các bên góp vốn đối với tài sản góp vốn là QSDĐ.

*Thứ tư*, luận án đưa ra các kiến nghị sửa đổi bổ sung các quy định luật đất đai theo hướng bảo vệ lợi ích của chủ sở hữu với đất đai, người sử dụng đất, doanh nghiệp CVĐTNN, nhằm khuyến khích nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào giao dịch có tài sản góp vốn là QSDĐ.

### CHƯƠNG 2

## NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ TÀI SẢN GÓP VỐN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

### 2.1. Khái quát về tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

#### 2.1.1. Khái niệm, đặc điểm Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

##### 2.1.1.1. Khái niệm về Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Doanh nghiệp CVĐTNN là doanh nghiệp do nhà đầu tư của một quốc gia đầu tư toàn bộ hoặc một phần vốn thành lập trên lãnh thổ của một quốc gia khác để tiến hành hoạt động kinh doanh thu lợi nhuận. Nhiều nước trên thế giới không phân biệt vốn đầu tư trong nước với vốn đầu tư nước ngoài và bởi vậy, không có khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Ví dụ như Pháp luật của Cộng hòa Liên bang Đức, Vương quốc Anh và Liên bang Nga. Thuật ngữ “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” chính thức được sử dụng trong Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1996, trước đó pháp luật Đầu tư nước ngoài gọi là Xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Xét ở góc độ Luật Đất đai điều chỉnh, tại khoản 7 Điều 5 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 xác định: *Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.* Tức là không có khái niệm cụ thể mà chỉ liệt kê bao gồm những thành phần nào trong doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gắn liền đến việc sở hữu tài sản trong vốn điều lệ của doanh nghiệp, tài sản đó có thành phần là quyền sử dụng đất góp vào doanh nghiệp để kinh doanh.

Tác giả đồng quan điểm với quy định Luật Đất đai hiện hành đối với khái niệm về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, như sau: *Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông, được thành lập hợp pháp theo pháp luật Việt Nam nhằm mục đích kinh doanh.*

##### 2.1.1.2. Đặc điểm về Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

*Thứ nhất:* Là doanh nghiệp có thành viên, cổ đông, chủ sở hữu doanh nghiệp.

Doanh nghiệp CVĐTNN, nghĩa là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải là doanh nghiệp có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông. Nhà đầu tư nước ngoài trong doanh



ng nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam.

*Thứ hai:* Thành lập theo các hình thức tổ chức của doanh nghiệp. Doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam phải được tổ chức dưới các hình thức doanh nghiệp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Xét về điều kiện thành lập doanh nghiệp CVĐTNN, để có thể thành lập doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, các nhà đầu tư nước ngoài cần lưu ý về điều kiện: Có dự án đầu tư; Có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020 các hình thức:

*1. Công ty TNHH một thành viên:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu. Chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty.

*2. Công ty TNHH hai thành viên trở lên:* Thành viên có thể là tổ chức, cá nhân. Số lượng từ 02 – 50 thành viên. Các thành viên chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp. Các thành viên trong công ty bị hạn chế quyền chuyển nhượng vốn góp của mình. Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên không được quyền phát hành cổ phần. Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có Hội đồng thành viên, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Công ty trách nhiệm hữu hạn có từ 11 thành viên trở lên phải thành lập Ban kiểm soát. Trường hợp có ít hơn 11 thành viên, có thể thành lập Ban kiểm soát phù hợp với yêu cầu quản trị công ty.

*3. Công ty cổ phần:* Là doanh nghiệp trong đó vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần. Công ty phải có số lượng cổ đông tối thiểu là 3 và không hạn chế tối đa. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp. Công ty cổ phần có quyền phát hành chứng khoán các loại để huy động vốn.

*4. Công ty hợp danh:* Là doanh nghiệp có ít nhất 2 thành viên là chủ sở hữu chung của công ty, cùng nhau kinh doanh dưới một tên chung (thành viên hợp danh). Ngoài ra, công ty còn có thể có các thành viên góp vốn. Thành viên hợp danh phải là cá nhân và chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về các nghĩa vụ của công ty. Thành viên góp vốn chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ của công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào công ty. Công ty hợp danh không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào.

*5. Doanh nghiệp tư nhân:* Là loại hình doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ. Chủ sở hữu doanh nghiệp tư nhân chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp. Doanh nghiệp tư nhân không có tư cách pháp nhân, mỗi cá nhân chỉ được quyền thành lập một doanh nghiệp tư nhân. Doanh nghiệp tư nhân không được quyền góp vốn thành lập hoặc mua cổ phần, phần vốn góp trong công ty hợp danh, công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần.

*Thứ ba:* Tư cách pháp lý của doanh nghiệp CVĐTNN. Doanh nghiệp CVĐTNN ở Việt Nam có tư cách pháp nhân hoặc không có tư cách pháp nhân phụ thuộc vào loại hình doanh nghiệp mà họ đăng ký thành lập theo pháp luật Việt Nam.

*Thứ tư:* Tỷ lệ sở hữu vốn trong doanh nghiệp CVĐTNN. Theo Điều 34 Luật Doanh nghiệp, nhà đầu tư nước ngoài có thể góp vốn điều lệ/vốn đầu tư kinh doanh bằng: - Đồng Việt Nam; - Ngoại tệ tự do chuyển đổi; - Vàng; - Quyền sử dụng đất; - Quyền sở hữu trí tuệ đối với các tài sản trí tuệ; - Các quy trình công nghệ, bí quyết kỹ thuật, tài sản khác mà chúng ta có thể định giá được bằng Đồng Việt Nam.

*Thứ năm:* Phải có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và ngành nghề kinh doanh. Trước khi thành lập doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, nhà đầu tư nước ngoài phải có dự án đầu tư, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 38 của Luật đầu tư năm 2020. Doanh nghiệp CVĐTNN khi thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp mà nội dung đó đồng thời là nội dung đăng ký đầu tư thì phải điều chỉnh nội dung đăng ký đầu tư được ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **2.1.2. Khái niệm, đặc điểm quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng là quyền của chủ sử dụng khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Người không phải là chủ sử dụng cũng có quyền sử dụng tài sản trong các trường hợp được chủ sử dụng chuyển giao quyền sử dụng hoặc do pháp luật quy định<sup>1</sup>.

#### 2.1.2.1. Khái niệm về quyền sử dụng đất

Về phương diện khoa học pháp lý, từ điển luật học xác định: *"Quyền sử dụng đất là quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi ích từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho"*<sup>2</sup>. Tác giả cho rằng, khi nghiên cứu khái niệm "quyền sử dụng đất" cần nghiên cứu theo 03 hướng tiếp cận khác nhau về quyền sử dụng đất, như sau: (i) quyền sử dụng đất là vật quyền; (ii) quyền sử dụng đất là một trong những nội dung của quyền sở hữu và (iii) quyền sử dụng đất là tài sản<sup>3</sup>.

*Quan niệm tiếp cận thứ nhất coi quyền sử dụng đất là một vật quyền:* Vật quyền là một khái niệm có nguồn gốc xuất hiện đầu tiên trong lịch sử loài người chính là bộ Luật La Mã cổ đại, cho đến nay, thuật ngữ "vật quyền" cũng gặp nhiều khó khăn trong quá trình tìm hiểu, nghiên cứu để thống nhất cách hiểu cụ thể về nó. Theo cuốn Từ điển Luật học thì vật quyền là quyền trực tiếp trên vật và có tác dụng mang lại cho người có quyền toàn bộ hoặc một phần tiện ích kinh tế đó. Cũng theo nội dung giải thích về vật quyền thì vật quyền bao gồm hai loại, vật quyền chính và vật quyền phụ. Trong thực tiễn, vật quyền được hiểu theo hai nghĩa khác nhau:

*Một là*, theo nghĩa chủ quan thì vật quyền là quyền của một chủ thể nhất định đối với một tài sản. Theo nghĩa này thì vật quyền là quyền đối với vật, khác với trái quyền là quyền của một người yêu cầu một người khác thực hiện hoặc không thực hiện một hành vi nhất định (*quyền đối nhân*).

*Hai là*, theo nghĩa khách quan thì vật quyền là toàn bộ các quy phạm pháp luật quy định về vật với tư cách là đối tượng của vật quyền, nội dung của các loại vật quyền, căn cứ phát sinh, chấm dứt các loại vật quyền, nguyên tắc thực hiện, bảo vệ vật quyền, các hạn chế mà người có vật quyền phải tuân thủ khi thực hiện các quyền năng của mình.

*Quan niệm tiếp cận thứ hai:* xem quyền sử dụng đất là một nội dung của quyền sở hữu. Tác giả đồng ý với nội dung giáo trình Luật Đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội khi bàn về quyền sở hữu đất đai hiện nay. Tức là quyền sở hữu đất đai là quyền ban đầu, còn quyền sử dụng đất là quyền phát sinh được xuất hiện sau đó. Quyền sở hữu đất đai là một loại quyền trọn vẹn, đầy đủ, còn quyền sử dụng đất là một loại quyền không trọn vẹn, không đầy đủ.

*Cách tiếp cận thứ ba coi quyền sử dụng đất là tài sản:* Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ 6 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Đảng ta khẳng định quyền sử dụng đất là *"một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu, được xác định cụ thể phù hợp với từng loại đất, từng đối tượng và hình thức giao đất, cho thuê đất"*<sup>4</sup>.

Qua phân tích nêu trên, tác giả có thể đưa ra khái niệm về quyền sử dụng đất như sau: *"QSĐĐ là quyền tài sản của tổ chức, cá nhân phát sinh trên cơ sở quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ các giao dịch nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành"*

<sup>1</sup> Điều 198, Bộ luật Dân sự năm 1995

<sup>2</sup> Viện Khoa học pháp lý (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb. Từ điển Bách khoa, Hà Nội, trang 655 và Nxb. Tư pháp, Hà Nội 2006.

<sup>3</sup> Nguyễn Thùy Trang (2016), "Quyền sử dụng đất - một số quan điểm tiếp cận và đề xuất hướng giải quyết trong khoa học pháp lý của Việt Nam", *Tạp chí Khoa học pháp lý*, số 4, tr.57 - 64.

<sup>4</sup> Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI (ngày 31/10/2012), Nghị quyết số 19-NQ/TW về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại

### 2.1.2.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất

*Thứ nhất*, quyền sử dụng đất gắn liền với quyền năng của chủ sở hữu đất đai trong nền kinh tế thị trường.

*Thứ hai*, quyền sử dụng đất mang đặc tính cơ bản là một loại quyền tài sản. Tất cả các nước trên thế giới trong đó có Việt Nam, quyền sử dụng đất do Nhà nước trực tiếp quản lý và triển khai thực hiện theo sự điều chỉnh của pháp luật. Nghĩa là quyền sử dụng đất được điều chỉnh bởi những quy định của pháp luật, trong đó quyền tài sản đối với quyền sử dụng đất chỉ thuộc về Nhà nước.

### 2.1.3. Khái niệm, đặc điểm góp vốn vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh

#### 2.1.3.1. Khái niệm góp vốn vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh

Khái niệm "góp vốn" được hiểu là việc đưa tài sản vào công ty để trở thành chủ sở hữu hoặc các chủ sở hữu chung của công ty. Tài sản góp vốn có thể là tiền Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng, giá trị quyền sử dụng đất, giá trị quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, các tài sản khác ghi trong Điều lệ công ty do thành viên góp để tạo thành vốn của công ty.

#### 2.1.3.2. Đặc điểm góp vốn vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh

*Một là: Góp vốn vào doanh nghiệp là góp bằng tài sản.* Luật Doanh nghiệp năm 2020 đã đưa ra định nghĩa góp vốn đề cập tới việc góp vốn bằng tài sản và có thể liệt kê các loại tài sản được góp vốn theo quy định của pháp luật hiện hành. Có thể nhận thấy, các quy định này còn mở ra một khoảng rộng cho các bên trong hợp đồng thành lập công ty hoặc khi công ty đã đi vào hoạt động họ vẫn có quyền tự do thỏa thuận xác định những loại tài sản khác được góp vốn.

*Hai là: Góp vốn để tạo thành vốn điều lệ của doanh nghiệp.* Góp vốn để thành lập công ty hoặc góp thêm vốn điều lệ của công ty đã được thành lập đều nhằm mục đích để tạo thành vốn điều lệ của công ty. Đây là đặc điểm cơ bản thể hiện tính quy mô về tài sản của công ty thông qua việc góp vốn của các thành viên vào công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh hoặc cổ đông của công ty cổ phần.

### 2.1.4. Khái niệm, đặc điểm góp vốn là quyền sử dụng đất vào hoạt động kinh doanh

#### 2.1.4.1. Khái niệm góp vốn là quyền sử dụng đất vào hoạt động kinh doanh

*Thứ nhất*, khái niệm tài sản thông qua các thuật ngữ trong từ điển, quan niệm của các học giả và quy định pháp luật hiện hành. Thực tế thuật ngữ tài sản, đã xuất hiện từ rất sớm trong lịch sử xã hội loài người; theo Bộ luật cổ xưa nhất còn tồn tại đến ngày hôm nay là Bộ luật Hammurabi của Vương quốc Babylon.<sup>5</sup> Trong Bộ luật Hammurabi, tuy không có những quy định trực tiếp như thế nào là tài sản nhưng thông qua những điều luật quy định liên quan đến dân sự cho thấy quy định về tài sản của Bộ luật này còn rất đơn giản, chủ yếu là những loại tài sản gắn liền nền kinh tế nông nghiệp như: ruộng đất, lúa thóc, hoa lợi, gia súc.v.v... và vàng bạc của giai cấp thống trị.

*Thứ hai*, khái niệm quyền sử dụng đất, trên thế giới hiện nay tồn tại nhiều mô hình sở hữu về đất đai. Mô hình phổ biến nhất là thừa nhận nhiều hình thức sở hữu đối với đất đai. Bên cạnh đó là mô hình chỉ thừa nhận hình thức sở hữu về đất đai có ý nghĩa là hình thức sở hữu duy nhất. Nếu mô hình thừa nhận nhiều hình thức sở hữu đất đai là mô hình được áp dụng ở hầu hết các quốc gia thì mô hình sở hữu đơn nhất của nhà nước mang tính đặc thù được xác lập và tồn tại trước hết vì lý do chính trị và lịch sử<sup>6</sup>.

*Từ những phân tích trên cho thấy*, thuật ngữ QSDĐ đã tồn tại khá lâu, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có bất kỳ văn bản nào chính thức ghi nhận hiểu như thế nào là QSDĐ, có quan điểm cho rằng: (i) QSDĐ được hiểu là quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được khai thác công dụng, hưởng lợi từ việc sử dụng đất đã được Nhà nước cho thuê, giao, Nhà nước công nhận QSDĐ hoặc nhận chuyển

<sup>5</sup><https://baophapluat.vn/hammurabi-bo-luat-thanh-van-co-xua-nhat-the-gioi-4-000-nam-sau-van-gia-tri-post395487.html>, truy cập cuối cùng ngày 03 tháng 03 năm 2022, lúc 13 giờ 00 phút, Hammurabi-Bộ luật thành văn cổ xưa nhất thế giới 4.000 năm sau vẫn giá trị.

<sup>6</sup> Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2019), *Giáo trình Luật Đất đai*, trang 10, Nxb Hồng Đức, Hội luật gia Việt Nam.

QSDĐ từ chủ thể khác<sup>7</sup>. (ii) QSDĐ là thuật ngữ pháp lý dùng để chỉ quyền năng của chủ thể trong quá trình khai thác các thuộc tính có ích của đất đai bao hàm cả việc thực hiện các giao dịch về QSDĐ (chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn...). Qua phân tích và so sánh như trên đây, tác giả có thể rút ra khái niệm góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, như sau: *“Góp vốn bằng QSDĐ là việc của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình góp giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích đất xác định trong một thời hạn sử dụng đất của mình vào hoạt động sản xuất, kinh doanh theo những điều kiện và trình tự, thủ tục do pháp luật quy định”*.

#### **2.1.4.2. Đặc điểm góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào hoạt động kinh doanh**

*Thứ nhất*, bên góp vốn phải chuyển quyền SDD cho bên nhận góp vốn. Luật Đất đai năm 2013, Luật Doanh nghiệp năm 2020 không quy định thế nào là góp vốn bằng tài sản là QSDĐ mà chỉ quy định góp vốn là hình thức chuyển quyền sử dụng đất. Ngoài ra, có quan điểm cho rằng, góp vốn là việc người sử dụng đất dùng quyền SDD của mình liên kết với tài sản của chủ thể khác để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

*Thứ hai*, tài sản góp vốn là QSDĐ luôn đòi hỏi quy trình rất chặt chẽ. Xét trong mối quan hệ giữa người sở hữu đất đai với người SDD thì QSDĐ là tài sản “phái sinh” từ quyền sở hữu đất đai nên khi người SDD góp vốn bằng QSDĐ phải tuân theo trình tự thủ tục nhất định.

*Thứ ba*, góp vốn bằng QSDĐ làm dịch chuyển quyền sử dụng đất nên không thể trả lại QSDĐ đã góp vào doanh nghiệp theo thỏa thuận các bên góp vốn.

*Thứ tư*, cùng với quá trình hội nhập kinh tế, quyền góp vốn là QSDĐ của người SDD từng bước được mở rộng cho nhiều chủ thể trong đó có doanh nghiệp CVĐTNN.

*Thứ năm*, góp vốn bằng QSDĐ được điều chỉnh bởi Hiến pháp, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và Luật Dân sự, Luật Thuế và Luật Hình sự.... Để có QSDĐ góp vốn tại thị trường thứ cấp, bằng phương pháp nghiên cứu lịch sử, tác giả thấy rằng, nhà làm luật luôn “*thận trọng*” trong việc mở rộng quyền giao dịch của người SDD từ việc chưa thừa nhận quyền góp vốn bằng QSDĐ đi đến cho phép góp người SDD vốn bằng QSDĐ.

### **2.2. Quá trình hình thành và phát triển pháp luật điều chỉnh góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp**

#### **2.2.1. Giai đoạn từ năm 1986 đến trước khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành**

Văn bản pháp lý đầu tiên về luật đất đai kể từ sự kiện cả nước thực hiện chủ trương đường lối chính sách chuyển đổi nền kinh tế tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường nhiều thành phần theo định hướng xã hội chủ nghĩa của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là Luật Đất đai năm 1987 tồn tại trong thực tiễn thi hành hơn 05 năm và hết hiệu lực kể từ ngày 15/10/1993, Điều 3 quy định: *“Nhà nước bảo đảm cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển, nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định”* và tại Điều 5 quy định: *“Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai”*.

#### **2.2.2. Giai đoạn từ khi Luật Đất đai năm 1993 đến trước thời điểm sửa đổi Luật Đất đai năm 1998 có hiệu lực từ ngày 01/1/1999**

Ở thời kỳ này, giữa Nhà nước và Người sử dụng đất đã có sự hình thành hai hình thức là giao đất và cho thuê đất. Tại khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...”*. Như vậy, tại thời điểm đó pháp luật đất đai chưa đặt ra quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của hai chủ thể là hộ gia đình và cá nhân. Pháp lệnh năm 1994, có hiệu lực từ ngày 01/01/1995 hết hiệu lực ngày 01/01/1996, quy định các chủ thể có quyền góp vốn là: *“Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội,*

<sup>7</sup> Nguyễn Hồng Nhung (2014), “Bàn về quyền sử dụng đất được phép chuyển nhượng trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam”, *Tạp chí Luật học* số 6, tr 40.

*doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, tổ chức kinh tế tập thể được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có quyền: Góp vốn bằng giá trị QSDĐ để liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, với tổ chức, cá nhân nước ngoài để tiếp tục sử dụng và mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, mở rộng công nghiệp chế biến, dịch vụ nhằm phát triển sản xuất theo quy định của Chính phủ<sup>8</sup>”.*

Chủ thể được Nhà nước giao đất, *chủ thể thứ nhất* có quyền góp vốn bao gồm: “Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, tổ chức kinh tế tập thể.”

Chủ thể được Nhà nước cho thuê đất là chủ thể thứ hai, bao gồm: “Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, trong thời hạn thuê đất...”.

Xét về chủ thể có sự phân biệt rất rõ ràng về nguồn gốc đất được giao hay được thuê để thực hiện quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp. Tuy nhiên, tại thời điểm này Bộ luật Dân sự năm 1995 có hiệu lực từ ngày 01/7/1996 thì chưa có quy định về hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

### **2.2.3. Giai đoạn từ ngày 01/01/1999 đến ngày Luật sửa đổi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004.**

Xét ở góc độ quyền của chủ thể là tổ chức bao gồm: tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức) Luật Đất đai cũng có sửa đổi bổ sung về quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất đó là so với Pháp lệnh năm 1994 và Pháp lệnh sửa đổi năm 1996, thì được quy định một cách rõ hơn:

**Thứ nhất:** Đối với đất được nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, thì quyền được quyền góp vốn chính là tổ chức kinh tế, không còn có chủ thể nào khác.

**Thứ hai:** Đối với đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thì tổ chức kinh tế là những chủ thể được quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Tổ chức kinh tế, nhưng khác với trường hợp thứ nhất nêu trên là - cũng cùng chủ thể là tổ chức kinh tế những trường hợp thứ nhất nêu mục đích sử dụng đất là *sản xuất nông nghiệp lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, mở rộng công nghiệp chế biến, dịch vụ nhằm phát triển sản xuất theo quy định của Chính phủ*, nhưng tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này chỉ quy định góp vốn chứ không đề cập đến mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**Thứ ba:** Đối với đất thuê từ Nhà nước và trả tiền thuê đất hàng năm, thì những chủ thể là doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Chính phủ mới được quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

**Thứ tư:** Đối với đất thuê của Nhà nước mà trả tiền thuê đất 01 (một) lần hoặc nhiều lần mà thời hạn đã trả còn lại là 05 năm, thì chủ thể góp vốn chỉ là tổ chức kinh tế, không mở rộng thêm chủ thể nào khác. Bên cạnh đó, Luật sửa đổi luật Đất Đai năm 2001 có hiệu lực từ ngày 01/10/2001 hết hiệu lực ngày 01/7/2004, về cơ bản các quyền của người SDD không khác với lần sửa đổi năm 1998.

### **2.2.4. Giai đoạn kể từ ngày 01/7/2004 đến ngày sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2018 cho đến nay**

Xét ở góc độ khoa học pháp lý, thuật ngữ góp vốn bằng giá trị QSDĐ đã được thay đổi bằng góp vốn bằng QSDĐ kể từ ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành trong thực tiễn. Trong khi đó, thuật ngữ góp vốn bằng giá trị QSDĐ được điều chỉnh tại chương XXXII của Bộ luật Dân sự năm 2005, xuất phát từ quy định chung từ văn bản gốc đó, tại khoản 4 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2005 thống nhất sử dụng chung cụm từ “*góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất*”. Theo tác giả, trong giai đoạn áp dụng quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đã có sự đổi mới trong cách hiểu nên đã thống nhất sử dụng thuật ngữ góp vốn quyền sử dụng đất để điều chỉnh quyền của

<sup>8</sup> Điểm a, khoản 1 Điều 4 của Pháp lệnh năm 1994

người sử dụng đất khi đem tài sản là đất đai đi góp vốn kinh doanh nhằm mục đích sinh lời. Quyền góp vốn bằng QSDĐ của người SDD xuất hiện sau các quyền khác của người SDD, đầu tiên khi xuất hiện ở Pháp lệnh năm 1994 thì chỉ điều chỉnh đối với một số chủ thể, giới hạn là tổ chức kinh tế có quyền góp vốn giá trị quyền sử dụng đất. Lý do quyền góp vốn xuất hiện sau có thể do quan điểm lập pháp thời bấy giờ chưa coi đất đai là tài sản được phép giao dịch đưa vào góp vốn để gia tăng giá trị tài sản kinh doanh kiếm lợi nhuận. Rõ ràng, chỉ khi nào thực tiễn phát triển kinh tế xã hội xuất hiện cung - cầu thì giá trị cũng như tầm quan trọng của đất đai mới được ghi nhận. Việc hình thành thị trường đất đai một cách lành mạnh thúc đẩy phát triển không thể xem nhẹ việc điều chỉnh quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bằng pháp luật.

### **2.3. Nội dung của quy định của pháp luật hiện điều chỉnh việc góp vốn bằng tài sản là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN**

Như chúng ta đã biết, quan hệ pháp luật luôn là hình thức pháp lý quan trọng của các quan hệ xã hội. Bởi vì, quan hệ pháp luật là các quan hệ xã hội được điều chỉnh bởi các quy phạm pháp luật khác nhau, những quan hệ xã hội này được xác lập, thay đổi hay chấm dứt đều phải dựa trên quy định của pháp luật. Các bên tham gia vào quan hệ đó là những chủ thể có quyền chủ thể và nghĩa vụ pháp lý phát sinh được pháp luật quy định và Nhà nước sẽ bảo đảm thực hiện. Đứng ở phương diện góp vốn bằng giá trị QSDĐ đó là một quan hệ pháp luật, chứa đựng những quy phạm pháp luật điều chỉnh quyền và nghĩa vụ các bên trong quan hệ pháp luật là bên góp vốn và bên nhận góp vốn. Trong nền kinh tế thị trường nhiều thành phần theo định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta, đối tượng, mục đích tham gia vào quan hệ góp vốn bằng tài sản đó chính là giá trị QSDĐ.

#### **2.3.1. Xác định tài sản là quyền sử dụng đất đủ điều kiện để góp vốn vào doanh nghiệp**

**2.3.1.1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:** Dưới góc độ điều chỉnh của Luật Đất đai thì tại khoản 1 Điều 166 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 đã cho thấy, người sử dụng đất được Nhà nước có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”. Đây là một quyền chung rất cơ bản mà bất kỳ người sử dụng đất hợp pháp nào cũng được Nhà nước trao cho.

**2.3.1.2. Đất không có tranh chấp:** Theo khoa học pháp lý về đất đai của nước ta, kể từ khi chuyển đổi từ nền kinh tế tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường nhiều thành phần xã hội chủ nghĩa chưa có khái niệm “đất không có tranh chấp”, cho nên, cụm từ “đất không có tranh chấp” chưa được hiểu đúng bản chất là loại đất như thế nào? Việc áp dụng thống nhất chung từ trung ương đến địa phương liên quan đến định nghĩa này còn bất cập và khó khăn không hề nhỏ. Trong Luật Đất đai của thời kỳ thúc đẩy hội nhập nền kinh tế thế giới của nước ta có thể xem văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 là một đại diện trọng yếu. Trong quy định hiện hành chỉ có khái niệm “tranh chấp đất đai” chứ không có khái niệm đất có tranh chấp. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai<sup>9</sup>.

**2.3.1.3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án:** Nghiên cứu quy định hình sự nói chung và tổ tụng hình sự hiện hành nói riêng thì “Kê biên tài sản” là biện pháp cưỡng chế do cơ quan có thẩm quyền tiến hành tổ tụng áp dụng với bị can, bị cáo trong những trường hợp nhất định nhằm bảo đảm thi hành án. Theo Điều 128 Bộ luật Tổ tụng hình sự năm 2015, kê biên tài sản được quy định cụ thể như sau: *Một là*, kê biên tài sản chỉ áp dụng đối với bị can, bị cáo về tội mà Bộ luật Hình sự quy định hình phạt tiền hoặc có thể bị tịch thu tài sản hoặc để bảo đảm bồi thường thiệt hại. *Hai là*, những người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 113 của Bộ luật Tổ tụng hình sự năm 2015, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa có quyền ra lệnh kê biên tài sản. Lệnh kê biên của những người được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Bộ luật Tổ tụng hình sự năm 2015 phải được thông báo ngay cho Viện kiểm sát cùng cấp trước khi thi hành. *Ba là*, chỉ kê biên phần tài sản tương ứng với mức có thể bị phạt tiền, bị tịch thu hoặc phải bồi thường thiệt hại. Tài sản bị kê biên được giao cho chủ tài sản hoặc người quản lý hợp pháp hoặc người thân thích của họ bảo quản.

<sup>9</sup> Khoản 24, Điều 3 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018

#### 2.3.1.4. Trong thời hạn sử dụng đất.

Tại mục 1 về thời hạn sử dụng đất của chương 10 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 quy định về chế độ sử dụng các loại đất thông qua các nội dung, như: Đất sử dụng ổn định lâu dài tại Điều 125; đất sử dụng có thời hạn Điều 126; thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều 127 và thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất tại Điều 128.

Ngoài ra, QSDĐ góp vốn không phải bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo qui định pháp luật, đây là qui định pháp luật đã được bổ sung vào điểm đ khoản 1 Điều 45 luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực ngày 01/1/2025).

### 2.3.2. Chủ thể quan hệ góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp

#### 2.3.2.1. Chủ thể góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp

Chủ thể của quan hệ pháp luật liên quan đến việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ hiện hành ở nước ta được điều chỉnh từ văn bản gốc là Bộ luật Dân sự năm 2015 đó chính là: cá nhân, pháp nhân, cơ quan nhà nước. *Tuy nhiên xét ở góc độ cá nhân mà Bộ luật Dân sự hiện hành quy định quan hệ dân sự tại Điều 101 BLDS năm 2015 không coi hộ gia đình, tổ hợp tác và các tổ chức khác không có tư cách pháp nhân là chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự.* Theo nội dung tại khoản 2 Điều 101 thì chủ thể của hộ gia đình tham gia quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Do đặc thù của từng đối tượng quyền sử dụng đất, cũng như đảm bảo việc phòng tránh thất thoát nguồn tài nguyên quý giá này mà Nhà nước chỉ cho phép một số chủ thể sẽ nêu sau đây có quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

*Thứ nhất: Chủ thể góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh là Tổ chức, Tổ chức kinh tế được góp vốn bằng QSDĐ trong các trường hợp sau: Một là, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Điều 174) trừ trường hợp tại điểm c khoản 4 Điều 174; Hai là, trường hợp quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 149 về thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thuộc trường hợp thuê lại đất mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Ba là, tại khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai hiện hành quy định đối với việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (khoản 2 Điều 176). Bốn là, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và không chuyển mục đích sử dụng đất, nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê<sup>10</sup>. Năm là, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất mà được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.<sup>11</sup> Sáu là, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng công trình ngầm (theo khoản 1 Điều 178 Luật Đất đai hiện hành).*

*Thứ hai: Chủ thể góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh là Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính,* Chủ thể này được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ cũng giống như tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Thứ ba: Chủ thể góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh là Hộ gia đình, cá nhân:* Tại khoản 29 Điều 3 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 đưa ra khái niệm: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

<sup>10</sup> Điểm a, b khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2013

<sup>11</sup> Điểm a khoản 4 Điều 176 Luật Đất đai năm 2013

*Thứ tư: Chủ thể góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.* Xét theo quy định của Luật Đất đai hiện hành mà cụ thể được điều chỉnh tại điểm b khoản 1, điểm d khoản 3 Điều 183; Điều 185 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018, Người Việt Nam định cư ở nước ngoài<sup>12</sup> sử dụng đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần, đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất nhận góp vốn, đất thuê lại trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế trả tiền một lần thì được góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

*Thứ năm: Chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh là Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.* Theo quy định của pháp luật hiện hành, các chủ thể này bao gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư điều chỉnh tại khoản 7 Điều 5 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018.

**2.3.2.2. Chủ thể nhận góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp:** Theo quy định của Luật Đất đai hiện hành, bên nhận góp vốn bằng giá trị QSDĐ có thể là tổ chức kinh tế trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân, hợp tác xã. Ở phần này, việc nghiên cứu chủ thể nhận góp vốn bằng giá trị QSDĐ là tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế nước ngoài. Trong đó tập trung nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ cũng như trách nhiệm liên quan là điều rất cần thiết.

### **2.3.3. Hợp đồng góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh**

*Thứ nhất:* Hình thức của hợp đồng góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất phải bằng văn bản.

*Thứ hai:* Hợp đồng góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh phải được công chứng hoặc chứng thực. Tác giả đồng quan điểm với một số nhà nghiên cứu về hợp đồng dân sự: BLDS năm 2015 đã bỏ đi cụm từ “dân sự” sau từ hợp đồng, đây là sự cần thiết và hợp lý, bởi lẽ nếu để từ dân sự thì có thể hiểu theo hai nghĩa, nghĩa rộng là: không chỉ bao gồm cả các lĩnh vực khác như: thương mại, lao động, hôn nhân gia đình.v.v... Còn nghĩa hẹp chỉ được dùng phân biệt với các quan hệ pháp luật khác như: hình sự, hành chính...<sup>13</sup>

*Thứ ba:* Hợp đồng góp vốn bằng tài sản là QSDĐ vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh phải được đăng ký theo luật định. Theo quy định tại Điều 503 BLDS năm 2015, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Tại khoản 3 Điều 188 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 quy định, việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

### **2.3.4. Trình tự thủ tục góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để hoạt động kinh doanh**

*Thứ nhất:* Trình tự thủ tục góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật doanh nghiệp. Chỉ cá nhân, tổ chức là chủ sở hữu hợp pháp hoặc có quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản quy định tại khoản 1 Điều này (quyền sử dụng đất) mới có quyền sử dụng tài sản đó để góp vốn theo quy định của pháp luật.

*Thứ hai:* Trình tự thủ tục góp vốn bằng tài sản là QSDĐ vào doanh nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai. (1) trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất; (2) thủ tục xóa đăng ký

<sup>12</sup> Theo quy định tại khoản 3 và 4 Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008, Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được định nghĩa là Công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Trong đó, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.

<sup>13</sup> Lê Minh Hùng (2015), *Hiệu lực của hợp đồng*, Nxb. Hồng Đức, TP Hồ Chí Minh, tr.22-23.



góp vốn bằng QSDĐ: Theo quy định tại Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau: (i) Hết thời hạn góp vốn bằng QSDĐ; (ii) Theo đề nghị của một hoặc các bên chấm dứt hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; (iii) Đất bị thu hồi; (iv) Bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất bị tuyên bố phá sản, giải thể; (v) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất bị chết, bị tuyên bố mất tích, bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh; (vi) Pháp nhân tham gia hợp đồng bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

## **Kết luận Chương 2**

Chương 2 tác giả trình bày những vấn đề chung liên quan đến định nghĩa về góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, góp vốn bằng QSDĐ để làm sáng tỏ bản chất quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt. Bằng phương pháp nghiên cứu của khoa học pháp lý, tác giả phân tích những quy định của pháp luật về QSDĐ nói chung và quy định thực hiện quyền góp vốn bằng tài sản là QSDĐ nói riêng để thấy rõ được những nội dung quy định chưa thống nhất giữa các luật với nhau.

Ở Việt Nam, các quy định về đất đai còn khá nhiều bất cập mặc dù Luật Đất đai và các luật khác có liên quan đã có rất nhiều lần sửa đổi, bổ sung. Nội dung chương này tác giả đã phân tích rõ việc xác định các điều kiện của QSDĐ góp vốn vào doanh nghiệp trong đó có doanh nghiệp CVĐTNN để hoạt động kinh doanh. Đây là những điều kiện cần thiết phải được thỏa mãn khi đem đi góp vốn của các tổ chức, cá nhân vào doanh nghiệp CVĐTNN. Bên cạnh việc nêu rõ sự hình thành và phát triển của pháp luật điều chỉnh việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp ở nước ta từ những năm đổi mới nền kinh tế tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường, tác giả phân tích làm rõ chủ thể góp vốn và chủ thể nhận góp vốn phù hợp với quy định của pháp luật kinh tế ở nước ta. Trình tự thủ tục góp vốn bằng QSDĐ được phân tích theo góc độ lý luận pháp lý góp phần làm rõ tính tương thích trong quy định giữa Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai với Luật Doanh nghiệp. Trong đó tác giả phân tích được trình tự bắt buộc phải thẩm định giá QSDĐ linh hoạt theo phương thức tự định giá hoặc thuê tổ chức thẩm định giá. Vấn đề thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ khi cam kết góp vào doanh nghiệp theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật đất đai, tác giả sử dụng phương pháp phân tích lập luận kết hợp chứng minh để thể hiện rõ giá trị QSDĐ của tổ chức, cá nhân góp vốn bằng giá trị QSDĐ của mình vào doanh nghiệp.

## **CHƯƠNG 3**

### **THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH TÀI SẢN GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀO DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**3.1. Thực trạng áp dụng quy định pháp luật về tài sản góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp CVĐTNN của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

**3.1.1. Thực trạng áp dụng pháp luật về điều kiện quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn vào doanh nghiệp CVĐTNN để hoạt động kinh doanh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.**

Luật Đất đai hiện hành được Quốc hội thống nhất ban hành đã cho phép xác định hộ gia đình, cá nhân là chủ thể sử dụng đất bởi vì quy định trước đó tại Điều 35 Luật Đất đai năm 2003 quy định Nhà nước chỉ cho hộ gia đình, cá nhân trong nước được thuê đất dưới một hình thức duy nhất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đồng nghĩa với việc hộ gia đình, cá nhân sẽ không được góp vốn bằng QSDĐ đối với đất thuê. Do đó, tại khoản 29 Điều 3 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 đưa ra khái niệm: *Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất*”.

Điểm mới trong việc xác định chủ thể góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân giúp cho nhóm chủ thể này được bình đẳng mở rộng quyền năng của mình trong vai trò là người

sử dụng đất được Nhà nước trao QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân dưới nhiều hình thức phong phú hơn, như: giao đất nông nghiệp trong hạn mức, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, cho thuê đất trả tiền hàng năm, công nhận QSDĐ ... Do đó quyền góp vốn của hộ gia đình, cá nhân cũng được mở rộng. Bên cạnh đó cũng phải nhận thấy Luật Đất đai hiện hành không cho phép hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà chỉ được quyền góp vốn bằng giá trị tài sản gắn liền trên đất vào các doanh nghiệp trong nước mà thôi. Trong khi nhiều nhà đầu tư nước ngoài muốn đầu tư trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thì chính hộ gia đình, cá nhân là chủ thể sử dụng đất chiếm diện tích đất lớn nhất lại bị hạn chế bởi quy định nói trên. Cho nên nhiều nhà đầu tư nước ngoài muốn đầu tư trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cũng phải lách luật để triển khai hợp tác. Nghĩa là hộ gia đình, cá nhân xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất thuê trả tiền hàng năm sang đất thuê trả tiền một lần để được góp vốn vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mang lại lợi ích kinh tế cao hơn trong thực tiễn nhiều năm nay ở Thành phố Hồ Chí Minh. Có thể nói, những tiền bộ, hạn chế giữa lý luận và thực tiễn áp dụng theo quy định của pháp luật về quyền góp vốn và điều kiện đất không có tranh chấp của người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân góp vốn vào doanh nghiệp trong thời gian qua trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là có giá trị thúc đẩy hoạt động kinh doanh, thương mại rất lớn của các chủ thể kinh doanh nhằm mục đích sinh lời.

### **3.1.2. Thực trạng áp dụng quy định pháp luật về điều kiện quyền sử dụng đất của người sử dụng đất là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài góp vốn vào doanh nghiệp CVĐTNN trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.**

Theo khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai hiện hành thừa nhận “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch” là người sử dụng đất tại khoản 3 và 4 Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2015 thì Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được định nghĩa là Công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Trong đó, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Tất cả các cá nhân Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đều chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ, cụ thể: **Thứ nhất:** Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; **Thứ hai:** Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng; **Thứ ba:** Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng. Tại khoản 16 Điều 3 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018, như sau: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

Từ thực tiễn cho thấy, xảy ra tranh chấp tài sản góp vốn vào doanh nghiệp CVĐTNN bằng tài sản là QSDĐ có thể xảy ra trong quá trình hoạt động của doanh nghiệp chứ “không nhất thiết tranh chấp xảy ra ngay khi bên góp vốn, đưa tài sản góp vào doanh nghiệp”. Việc xử lý chấm dứt việc góp vốn vào doanh nghiệp để hoạt động kinh doanh hiện nay áp dụng rất bất cập, chưa có sự hướng dẫn cụ thể, rõ ràng phù hợp với thực tiễn. Các trường hợp chấm dứt việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ và xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt được quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 80 Nghị định

43/2014/NĐ-CP, khoản 52 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Nghị định 148/2020/NĐ-CP trong các trường hợp như sau: *Thứ nhất*, việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ sẽ chấm dứt khi hết thời hạn góp vốn. *Thứ hai*, một hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn. Trong hai trường hợp trên thì bên góp vốn bằng giá trị QSDĐ được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại. *Thứ ba*, việc góp vốn bị chấm dứt khi quyền sử dụng thửa đất đem đi góp vốn bị thu hồi theo quy định của Luật Đất đai. *Thứ tư*, việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ bị chấm dứt khi bên góp vốn bằng giá trị QSDĐ trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể. *Thứ năm*, việc góp vốn bằng tài sản là QSDĐ chấm dứt khi cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết. Trong trường hợp này, quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự. *Thứ sáu*, việc góp vốn bằng tài sản là QSDĐ chấm dứt khi cá nhân bị tuyên bố là đã chết; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện. Trong trường hợp này vấn đề QSDĐ góp vốn được giải quyết theo pháp luật dân sự. *Thứ bảy*, việc góp vốn bằng tài sản là QSDĐ chấm dứt khi pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện. Trong trường hợp này, QSDĐ đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan.

### **3.2. Thực trạng áp dụng quy định pháp luật điều chỉnh việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài của tổ chức trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

#### **3.2.1. Thực trạng áp dụng pháp luật điều chỉnh quyền của người sử dụng đất là các tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp CVĐTNN trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

Theo quy định Điều 175 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018, chủ thể thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không được góp vốn, không được thế chấp, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ được góp vốn là tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền trên đất của chủ thể này, được hiểu như nhà xưởng, nhà, ... là đối tượng của các giao dịch góp vốn, thế chấp, bán tài sản trên đất.

Trường hợp doanh nghiệp CVĐTNN sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền góp vốn bằng giá trị QSDĐ quy định tại khoản 5 Điều 183 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018, như sau: *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 điều 174 của Luật này.* Nghĩa là, áp dụng có các quyền và nghĩa vụ giống như Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: *Một là*, trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; *Hai là*, trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng; *Ba là*, trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

### **3.2.2. Thực trạng pháp luật quy định điều chỉnh quyền của người sử dụng đất là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

Doanh nghiệp CVĐTNN là doanh nghiệp do nhà đầu tư của một quốc gia đầu tư toàn bộ hoặc một phần vốn thành lập trên lãnh thổ của một quốc gia khác để tiến hành hoạt động kinh doanh thu lợi nhuận. Thực tế "*Nhiều nước trên thế giới không phân biệt vốn đầu tư trong nước với vốn đầu tư nước ngoài, cho nên không có khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Họ gọi các doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở góp vốn của các nhà đầu tư nước ngoài theo hình thức tổ chức pháp lý của chúng, như là công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần*"<sup>14</sup>

Ở nước ta thuật ngữ doanh nghiệp CVĐTNN chính thức được sử dụng trong Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1996, trước đó gọi là Xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Theo đó, doanh nghiệp CVĐTNN có các đặc trưng sau: *một là*, doanh nghiệp thuộc sở hữu hoàn toàn hoặc một phần của nhà đầu tư nước ngoài; *hai là*, được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam trên cơ sở giấy phép đầu tư do cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư nước ngoài cấp; *ba là*, có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam; *bốn là*, được tổ chức dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn. Hiện nay, Việt Nam đang thí điểm chuyển một số doanh nghiệp CVĐTNN thành công ty cổ phần. Tuy nhiên, Luật Đầu tư năm 2020 không đề cập trực tiếp loại hình doanh nghiệp này mà chỉ định nghĩa một cách khái quát tại khoản 17 Điều 3 như sau: "*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông*". Doanh nghiệp CVĐTNN sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền góp vốn bằng giá trị QSDĐ quy định tại khoản 5 Điều 183 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018, như sau: *Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 điều 174 của Luật này*. Tức là áp dụng có các quyền và nghĩa vụ giống như Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: *Một là*, trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. *Hai là*, trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng. *Ba là*, trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

### **Kết luận Chương 3**

Qua phân tích ở chương 03 cho thấy thực trạng áp dụng các quy định của pháp luật về góp vốn bằng tài sản là QSDĐ vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh còn nhiều bất cập cần phải tiếp tục hoàn thiện như: cần quy định rõ các hình thức góp vốn, các điều kiện của giá trị quyền sử dụng đất được quyền góp vốn vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo hình thức có sự chuyển quyền sử dụng đất. Cần mở rộng chủ thể là người SDD thuê đất trả tiền hàng năm được tham gia vào quan hệ góp vốn bằng giá trị QSDĐ. Trong đó, các điều kiện về

<sup>14</sup> Trường Đại học Luật Hà Nội (2017), *Giáo trình Luật Thương mại* tập 1, Nxb. Công an nhân dân.

QSDĐ cần bổ sung việc thế chấp không được tham gia quan hệ góp vốn ngoại trừ bên nhận thế chấp đồng ý.

Việc định giá QSDĐ khi đem đi góp vốn cần quy định tương tự như chuyển nhượng để buộc các bên phải định giá cho tất cả mọi loại đất đem đi góp vốn ít nhất bằng với khung giá nhà nước, trong trường hợp định giá cao hơn thì không coi là vi phạm điều cấm của Luật. Các hậu quả pháp lý khi chấm dứt góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất áp dụng trong thực tiễn còn để lại nhiều khó khăn, bất cập cho các doanh nghiệp hợp tác xã, từ đó cho thấy cần phải tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật và hoàn thiện việc áp dụng pháp luật, như hoàn thiện về hình thức góp vốn, hoàn thiện quy định xử lý hậu quả khi chấm dứt việc góp vốn và áp dụng cụ thể vào các hợp đồng góp vốn phải tính đến các trường hợp chấm dứt theo thỏa thuận hoặc chấm dứt không mong muốn, các cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai cần liên thông minh bạch để bảo vệ quyền là lợi ích chính đáng của người SDĐ.

## **CHƯƠNG 4**

### **NHỮNG GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀO DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY**

**4.1. Sự cần thiết phải hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh về góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

**4.1.1. Cơ sở thực tiễn phải hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh về góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

Mặc dù đã đạt được những kết quả quan trọng nhưng sau hơn 08 năm thi hành, do các mối quan hệ kinh tế, xã hội có nhiều thay đổi, bên cạnh đó Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, pháp luật liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai nên Luật Đất đai hiện hành đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế sau đây:

- Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với quy hoạch sử dụng đất. Chất lượng quy hoạch chưa cao, chưa có tầm nhìn dài hạn, chưa đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế, giải quyết các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường; chưa theo hướng tiếp cận quy hoạch không gian, dựa vào hệ sinh thái, tình trạng sử dụng đất không theo quy hoạch còn xảy ra, gây lãng phí.

- Nguồn lực về đất đai cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển nhưng chưa thực sự phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; nhiều dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng, có tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp; tình trạng tham nhũng, trục lợi và thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất đai vẫn còn diễn ra.

- Việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân có những nơi còn khó khăn do chưa thực hiện đúng quy định<sup>15</sup>. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người có đất thu hồi và nhà đầu tư, tại một số địa phương vẫn còn kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có đất thu hồi, gây khiếu nại, khiếu kiện và ảnh hưởng đến ổn định xã hội, phát triển kinh tế. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số ở một nơi còn chậm, hiệu quả chưa cao. Nguyên nhân của những tồn tại, bất cập nêu trên là do: *Một là*, quan hệ quản lý, sử dụng đất đai có tính lịch sử, phức tạp, liên quan đến nhiều đối tượng, thành phần, trải qua nhiều thời kỳ nhưng chưa giải quyết dứt điểm, đồng bộ. *Hai là*, việc tổ chức thi hành pháp luật ở nhiều nơi còn chưa nghiêm, trong khi công tác thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật còn hạn chế. *Ba là*, một số nội dung của các pháp luật khác có liên quan còn chưa đồng bộ, thống nhất với pháp luật đất đai nên việc tổ chức thi hành gặp khó khăn.

**4.1.2. Cơ sở chính trị, pháp lý phải hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh về góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

<sup>15</sup> Ngô Thị Phương Thảo (2015), "Vấn đề nông dân góp vốn bằng quyền sử dụng đất", *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, (số 3), tr. 9

*Thứ nhất*, Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng và Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XIII. Với nội dung: “Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính”.

*Thứ hai*, Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Trung ương chỉ đạo: “Xây dựng chiến lược, hoàn thiện hệ thống thể chế quản lý, sử dụng có hiệu quả tài nguyên, trọng tâm là đất đai. Hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách về đất đai, nâng cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện đại hóa lĩnh vực địa chính, dịch vụ công về đất đai. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, bền vững, hiệu quả, tiết kiệm trong sử dụng đất. Phát triển lành mạnh thị trường quyền sử dụng đất, chú trọng thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất. Tiếp tục đổi mới cơ chế, chính sách thúc đẩy tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hoá và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp...”.

*Thứ ba*, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm của Trung ương Đảng. Nội dung Nghị quyết này khẳng định: “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

*Thứ năm*, Kết luận số 81-KL/TW ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Bộ Chính trị về đảm bảo an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 đã đặt ra các định hướng để hoàn thiện thể chế, cơ chế, chính sách bảo đảm an ninh lương thực quốc gia trong thời gian tới.

*Thứ sáu*, nội dung Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị.

#### **4.2. Phương hướng hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh về góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

##### **4.2.1. Tăng cường công tác giám sát của Quốc hội đối với việc thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh về góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp là nhiệm vụ của cơ quan hành pháp. Tuy nhiên, không có sự giám sát của Quốc hội thì công tác này sẽ khó để hoàn thành mang lại quyền và lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và mọi người dân. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được quy định chặt chẽ hơn, bảo đảm quyền lợi của người có đất thu hồi, tạo được sự đồng thuận trong Nhân dân. Đây là vấn đề quan trọng trong thời gian qua, cho nên nhiệm vụ giám sát của Quốc hội được đặt lên hàng đầu nhằm bảo đảm tính khả thi hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp. Thúc đẩy việc thi hành pháp luật tốt hơn, giảm thiểu những sai phạm, làm giảm hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

Như vậy, vai trò của Quốc hội trong việc giám sát hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai tạo nên hiệu ứng cơ bản trong thực tiễn nhất là hệ thống đô thị khang trang, hiện đại sẽ được hình thành, diện mạo đô thị sẽ được thay đổi rõ rệt, cơ sở hạ tầng sẽ được cải thiện, chất lượng cuộc sống của người dân từng bước sẽ được nâng lên, góp phần thúc đẩy các hoạt động kinh tế – xã hội phát triển và cụ thể là hoạt động kinh doanh của các tổ chức, cá nhân góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp có hiệu quả.

*Một là*: Xem xét, sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013, giám sát việc thực hiện các quy định của Luật đất đai năm 2024 ( có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2025) và các luật liên quan đến quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị cũng như vùng nông thôn để khắc phục các vướng mắc, bất cập, mâu thuẫn hiện nay, bảo đảm tính đồng bộ trong hệ thống pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị và xây dựng.

*Hai là:* Tăng cường giám sát của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các cơ quan của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội đối với công tác quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai nông nghiệp và phi nông nghiệp, góp phần phát hiện, kiến nghị xử lý các tồn tại, hạn chế và vi phạm pháp luật.

**4.2.2. Tăng cường công tác điều hành của Chính phủ đối với việc thực hiện chính sách pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh về góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

Chính Phủ thực thi chức năng quản lý nhà nước trong việc tăng cường công tác chỉ đạo điều hành thực thi chính sách pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp là nhiệm vụ rất quan trọng. Bởi vì những thay đổi, bổ sung quy định của pháp luật đất đai điều chỉnh hoạt động góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp của các tổ chức kinh tế, cá nhân là do Chính phủ nghiên cứu, dự thảo trình Quốc hội xem xét quyết định.

Chính phủ tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 và kế hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2021 – 2025 theo quy định của pháp luật về quy hoạch và pháp luật về đất đai, trình Quốc hội xem xét, quyết định tại kỳ họp thứ nhất, Quốc hội khóa XV. Đây là nhiệm vụ không thể thiếu nhất là đối với Thành phố Hồ Chí Minh đang rất cần thiết thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 trong tổng thể cấp quốc gia do Quốc hội phê duyệt cho chính quyền thành phố tổ chức thực hiện. Nếu không có quy hoạch và kế hoạch tổng thể này thì ảnh hưởng rất lớn đến việc quản lý sử dụng đất chung và việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp theo luật định rất khó khăn, không khả thi trong thực tiễn.

**4.3. Một số kiến nghị cơ bản hoàn thiện quy định của pháp luật điều chỉnh việc góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

**4.3.1. Kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật liên quan đến thực trạng áp dụng quy định pháp luật về góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài của tổ chức**

Tác giả kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật như sau:

1. Để bình đẳng trong việc xác định điều kiện nhận góp vốn bằng tài sản là QSDĐ, tác giả kiến nghị Luật Đất đai hợp nhất năm 2018 cần bổ sung cho phép chủ thể nhận góp vốn bằng tài sản là QSDĐ là tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ về tài chính tại Điều 193 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 để phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Doanh nghiệp năm 2020 “*Tổ chức, cá nhân có quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*”.

2. Để thống nhất trong việc xác định chủ thể người sử dụng đất, cụm từ “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” tại khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai hiện hành phải được đổi thành “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” để phù hợp với khoa học pháp lý quy định trong Luật Đầu tư năm 2020. Mặt khác, việc thống nhất trong cách xác định chủ thể có QSDĐ là “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” sẽ tạo điều kiện thuận lợi xác định quyền và nghĩa vụ nhất là quyền góp vốn và nhận phần vốn góp bằng tài sản là quyền sử dụng đất theo pháp luật điều chỉnh.

3. Như đã phân tích ở phần thực trạng trình tự thủ tục thẩm định giá tài sản góp vốn bằng tài sản là QSDĐ, để giảm thiểu rủi ro những tranh chấp bất đồng trong việc tự thẩm định tài sản góp vốn bằng tài sản là QSDĐ của các thành viên, cổ đông có thể xảy ra trong thực tiễn, nhất là đối với “trường hợp doanh nghiệp thuê tổ chức thẩm định giá thực hiện định giá thì giá trị tài sản góp vốn phải được trên 50% số thành viên, cổ đông sáng lập chấp thuận”, tác giả kiến nghị sửa đổi, bổ sung nội dung tại khoản 2 Điều 36 Luật Doanh nghiệp năm 2020 để tạo thuận lợi giữa các thành viên, cổ đông với nhau trong doanh nghiệp khi tự định giá tài sản góp vốn bằng tài sản là QSDĐ như sau: *Trường hợp tổ chức thẩm định giá định giá thì giá trị tài sản góp vốn phải được trên 65% số thành viên, cổ đông sáng lập chấp thuận.*

4. Như đã phân tích ở mục thực trạng áp dụng quy định về quyền của người sử dụng đất là các tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng tài sản là QSDĐ vào doanh nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh tại chương 2 của Luận án, tác giả kiến nghị sửa đổi, bổ sung nội dung quy định tại điểm d khoản 1 Điều 175 văn bản Luật hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 như sau: *d) Góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng giá trị QSDĐ được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;*

5. Đề phát huy giá trị QSDĐ góp vốn vào doanh nghiệp phát triển dự án khu công nghệ cao cần xem xét tương thích với quy định của pháp luật về đầu tư và Luật Đất đai cũng như thực trạng của dự án đầu tư của người nhận chuyển nhượng nhất là trường hợp nhận chuyển nhượng khai thác từ tài sản là QSDĐ trong khu công nghệ cao đúng mục đích đã được xác định. Tác giả kiến nghị Quốc hội cần sửa đổi, bổ sung nội dung quy định tại khoản 5 Điều 150 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 cụ thể như sau: *Doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất; người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng. Thời gian sử dụng đất thuê lại trong khu công nghệ cao được áp dụng theo thời gian ghi trong quyết định dự án đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*

7. Từ thực tiễn góp vốn bằng tài sản là QSDĐ vào tổ chức kinh tế là HTX sử dụng nguồn vốn từ nhân không thuộc vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2015 đến nay rất khó khăn, bất cập, như đã phân tích ở mục 3.1.1. Thực trạng áp dụng quy định về quyền của người sử dụng đất là các tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Tác giả, kiến nghị sửa đổi bổ sung hoàn thiện khung khổ pháp lý phù hợp với tình hình thực tiễn hoạt động kinh doanh phát triển của tổ chức kinh tế là HTX cũng như tương thích với giá trị quyền sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường hiện nay.

#### **4.3.2. Kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật liên quan đến thực trạng áp dụng quy định pháp luật điều chỉnh về góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài của cá nhân**

*Thứ nhất: Đối với cơ quan lập pháp*

1. Đề phù hợp với lợi ích kinh tế của đất đai trong nền kinh tế thị trường và tạo điều kiện để người sử dụng đất thực hiện quyền của mình trong đó có quyền góp vốn vào doanh nghiệp, Quốc hội cần sửa lại quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 theo hướng phù hợp với thực tiễn, bảo đảm quyền và nghĩa vụ hợp pháp của công dân: *Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì vẫn có quyền được góp vốn và các quyền khác khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai.*

2. Tại khoản 5 Điều 116 Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015 về Thời hiệu khởi kiện có quy định: *Các quy định của Bộ luật Dân sự về cách xác định thời hạn, thời hiệu được áp dụng trong tố tụng hành chính.* Tuy nhiên, đây là một quy phạm pháp luật cho phép, vì vậy, Quốc hội cần nghiên cứu sửa đổi nội dung nói trên thành quy phạm pháp luật bắt buộc phải áp dụng trong thực thi pháp luật khi xét xử các vụ việc hành chính tại khoản 5 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 về Thời hiệu khởi kiện theo hướng: *Các quy định của Bộ luật Dân sự về cách xác định thời hạn, thời hiệu phải được áp dụng trong tố tụng hành chính.*

3. Về điều kiện có giấy chứng nhận QSDĐ căn cứ tương tự như các giao dịch được quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, thì cần sửa đổi khoản 1 Điều 168 theo hướng không chỉ cho phép người SDD nông nghiệp được thực hiện quyền chuyển đổi khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, mà nên mở rộng quyền của người SDD nông nghiệp khi có quyết định giao đất, cho thuê đất thì đều được tham gia các giao dịch khác như: chuyển nhượng đất nông nghiệp, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ miễn là mục đích làm nông nghiệp không thay đổi và người SDD nông nghiệp này đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (nếu có).

4. Như đã phân tích ở phần lý luận chung cũng như thực trạng áp dụng quy định của pháp luật về góp vốn bằng giá trị QSDĐ liên quan đến chế định công chứng, chứng thực hợp đồng góp vốn bằng



QSDĐ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018, để bảo vệ tối ưu nguyên tắc tự thỏa thuận trong giao kết thực hiện hợp đồng góp vốn bằng giá trị QSDĐ của người sử dụng đất khi tham gia góp vốn vào hoạt động kinh doanh thương mại, tác giả kiến nghị Quốc hội cần sửa đổi lại nội dung quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 liên quan đến việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: *Việc công chứng, chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do các bên tự thỏa thuận.*

5. Cần sửa đổi khoản 2 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 theo hướng cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở căn hộ để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam được góp vốn QSDĐ vào doanh nghiệp. Vì tại khoản 2 Điều 186 cho chủ thể này rất nhiều quyền bao gồm: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng. Trong đó quyền chuyển nhượng, tặng cho là giao dịch có dẫn đến chuyển quyền sử dụng đất, còn quyền thế chấp, cho thuê là giao dịch không có sự chuyển quyền sử dụng đất.

6. Cần thống nhất trong cách hiểu để xác định chủ thể góp vốn bằng giá trị QSDĐ là Doanh nghiệp CVĐTNN. Theo quy định của pháp luật hiện hành, các chủ thể này bao gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư điều chỉnh tại khoản 7 Điều 5 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì họ là đối tượng được sử dụng chung thống nhất là “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” chứ không phải doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Xét về mặt chủ thể góp vốn bằng QSDĐ là Doanh nghiệp có CVĐTNN thì chưa hoàn toàn nhất quán trong cách gọi. Cho nên đứng ở góc độ pháp luật đất đai thì sử dụng cách gọi là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, ở góc độ nhà đầu tư thì họ là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là hoàn toàn chưa thống nhất trong quy định chung của pháp luật. Tác giả kiến nghị sửa đổi nội dung tại khoản 7 Điều 5 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” để tương thích với các quy định của pháp luật có liên quan.

*Thứ hai: Đối với cơ quan chuyên môn hành pháp ở cấp trung ương.*

1. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 167 Luật Đất đai, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần thống nhất sớm ban hành một văn bản thông tư liên tịch hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện quyền tách thửa đất khi họ có chung QSDĐ về đất đai.

2. Nhằm mục đích bảo đảm tính thống nhất trong cách hiểu, cách áp dụng từ trung ương đến địa phương trong việc góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp đối với các văn bản liên quan đến công chứng, chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cần quy định rõ về thời hiệu sử dụng các loại giấy tờ công chứng, chứng thực góp vốn vào doanh nghiệp để tránh trường hợp có doanh nghiệp chỉ áp dụng giá trị trong vòng 06 tháng kể từ ngày người góp vốn vào doanh nghiệp công chứng, chứng thực một bản hợp đồng chuyển nhượng hoặc là một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như hiện nay.

3. Để có cơ sở pháp lý xử lý trường hợp việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ bị chấm dứt khi bên góp vốn bằng giá trị QSDĐ trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị Tòa án ra quyết định chấm dứt, cơ quan hành pháp là Chính phủ cần nghiên cứu bổ sung quy định này vào Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai để xử lý về tài sản góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp đang có tranh chấp phức tạp, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên khi tham gia vào hoạt động kinh doanh. Nhất là tài sản giao dịch dân sự có liên quan đến Người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước khi đưa vào góp vốn mà bên góp vốn không trung thực khai báo với doanh nghiệp nhận góp vốn.

*Thứ ba: Đối với cơ quan bảo vệ pháp luật*

1. Cơ quan Tòa án nhân dân cấp tỉnh khi nhận được đơn khởi kiện hành chính của công dân cần áp dụng đúng quy định của pháp luật về dân sự và tổ tụng hành chính liên quan đến “Tài sản” để bảo vệ người dân trong việc cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ quan hành pháp ở địa phương thi hành trái pháp luật nhằm mang lại quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất mà Hiến pháp và pháp luật khác có liên quan bảo vệ.

2. Cần hướng dẫn rõ về quy định pháp luật trong tổ tụng hành chính có liên quan đến việc thực hiện không đúng quy định về Thời hiệu khởi kiện tại khoản 5 Điều 116 Bộ luật Tổ tụng hành chính năm 2015: *Các quy định của Bộ luật Dân sự về cách xác định thời hạn, thời hiệu được áp dụng trong tổ tụng hành chính.*

3. Đối với Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, trong quá trình xét xử các vụ án liên quan đến việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp mà sau khi quyền sử dụng đất đã góp vào doanh nghiệp xuất hiện những tranh chấp cần phải xử lý chấm dứt thì cần căn cứ nội dung phán quyết của bản án - kiến nghị Tòa án nhân dân Tối cao ban hành Án lệ và kiến nghị Chính phủ sửa đổi bổ sung những văn bản Luật hoặc dưới luật để kịp thời làm căn cứ điều chỉnh trong thực tiễn thống nhất từ trung ương đến địa phương nhằm thúc đẩy hoạt động góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có hiệu quả cao.

#### **4.3.3. Kiến nghị khắc phục những bất cập liên quan đến việc xác định đất không có tranh chấp khi góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

*Thứ nhất:* Để thống nhất chung trong cách hiểu khi áp dụng quy định của pháp luật liên quan đến các quyền của người sử dụng đất được pháp luật đất đai hiện hành cho phép tại Điều 167, trong đó có quyền góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp, Quốc hội cần bổ sung khái niệm “đất không có tranh chấp” vào Điều 3 giải thích từ ngữ Luật Đất đai năm 2013 hoặc trong văn bản hướng dẫn dưới luật theo hướng đất không có tranh chấp pháp lý và không có tranh chấp thực tiễn.

*Thứ hai:* Nhằm bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất khi đăng ký quyền sử dụng đất tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với đất không có tranh chấp do doanh nghiệp tự thẩm định, Quốc hội cần thiết phải sửa đổi, bổ sung để thống nhất khắc phục những quy định trừu tượng trong quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018 và Luật Doanh nghiệp năm 2020. Xây dựng rõ hơn về điều kiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất “không có tranh chấp” theo hướng cải cách thủ tục hành chính, quy trình giải quyết chặt chẽ, xử lý hậu quả phù hợp với trường hợp doanh nghiệp tự thẩm định giá trước khi đăng ký góp vốn là QSDĐ vào doanh nghiệp với cơ quan đăng ký kinh doanh.

*Thứ ba:* Đối với những tài sản góp vốn mà giá trị của nó tại thời điểm xử lý còn liên quan đến việc thực hiện trả gốc lẫn lãi cho tổ chức tín dụng nhưng tài sản đó vẫn có khả năng khai thác sử dụng và mang lại lợi ích cho chính doanh nghiệp mà người sử dụng đất góp vốn vào doanh nghiệp thì cần thiết phải định nghĩa rõ khái niệm và cần làm rõ nghĩa thế nào là “tài sản đang có tranh chấp” hay “đất đang có tranh chấp”.

*Thứ tư:* Ngoài việc có tác dụng giải quyết được những bất cập khi xác định “đất đang có tranh chấp” với tư cách đó là một tranh chấp pháp lý trong Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về “thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng”, Quốc hội cần sửa đổi bổ sung Nghị quyết 42/2017/QH14 theo hướng đề cập cụ thể đến việc xác định phạm vi, tính chất, quan hệ tranh chấp đa chiều, đa lĩnh vực và phương thức xử lý để làm cơ sở thực hiện việc xác định quyền sử dụng đất đủ điều kiện để góp vốn trong hoạt động của doanh nghiệp “đất không có tranh chấp” tại Điều 188 văn bản hợp nhất Luật Đất đai năm 2018.

### **Kết luận Chương 4**

Trong chương này, tác giả đã tập trung làm rõ ba vấn đề rất quan trọng, đó là sự cần thiết phải hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào doanh nghiệp, phương hướng hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp và cuối cùng là kiến nghị một số giải pháp cơ bản hoàn thiện quy định của pháp luật hiện hành điều chỉnh việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp.

Trong nội dung liên quan đến sự cần thiết phải hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng tài sản là QSDĐ vào doanh nghiệp có giá trị nghiên cứu rất lớn bởi đã giải quyết được cơ sở thực tiễn phải hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp. Ngoài ra cũng giải quyết được những cơ sở chính trị, pháp lý phải hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp. Những cơ sở này thể hiện rõ mối quan hệ mật thiết giữa chủ trương đường lối của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước trong việc hoàn thiện quy định của pháp luật về góp vốn bằng tài sản là QSDĐ vào doanh nghiệp. Những vấn đề bàn trong nội dung Chương 2 đóng một vai trò rất quan trọng để làm nổi bật trọng tâm của đề tài mà tác giả đang nghiên cứu; đồng thời góp phần làm liệu tham chiếu trong lý luận và thực tiễn đối với các cá nhân, doanh nghiệp có nhu cầu tham khảo, vận dụng.

### KẾT LUẬN LUẬN ÁN

Thực tế cho thấy rằng, nhiều nhà đầu tư nước ngoài tiếp cận QSDĐ bằng cách nhờ người Việt Nam đứng tên hộ, vô bọc là người Việt Nam đứng tên nhưng mọi hoạt động đều do người nước ngoài quyết định, từ đó hạn chế quyền được tiếp cận QSDĐ của nhà đầu tư thực thật sự; do vậy, *Thứ nhất*, trong xu hướng hội nhập ngày càng sâu và rộng vào tất cả lĩnh vực của nền kinh tế hiện nay, pháp luật cần quy định chặt chẽ, đầy đủ nội dung để tạo điều kiện làm cơ sở pháp lý hoàn thiện cho nhà đầu tư nước ngoài đủ điều kiện tiếp nhận việc góp vốn bằng tài sản là QSDĐ của tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư có hiệu quả. *Thứ hai*, thực tiễn cho thấy nguồn vốn gián tiếp ngày càng đóng vai trò quan trọng trong thu hút nguồn lực đầu tư từ nước ngoài vào thị trường quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên kiểm soát hoạt động chuyển nhượng vốn mà nguồn vốn được vốn hóa từ QSDĐ của người sử dụng đất là yêu cầu tất yếu, khách quan trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam. *Thứ ba*, do các quy định pháp luật hiện nay, chưa giải quyết thỏa đáng nhiều tranh chấp về đất đai, chưa chú trọng việc pháp luật cho phép người sử dụng đất “khởi kiện” về tranh chấp trong hoạt động định giá và thẩm định giá khi các bên góp vốn vào doanh nghiệp theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và Luật Đất đai hiện hành, nhất là khi doanh nghiệp tiến hành định giá “như ý” không phát hiện được trường hợp người góp vốn đã và đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng. *Thứ tư*, với mong muốn góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam, hạn chế những rủi ro, tranh chấp gây thiệt hại cho doanh nghiệp nhận vốn góp là QSDĐ nói chung; nhà đầu tư khi nhận chuyển nhượng vốn từ doanh nghiệp mà nguồn vốn này được tạo thành từ vốn hóa QSDĐ, pháp luật cần sửa đổi quy định pháp luật theo hướng có sự thống nhất giữa Luật Đất đai năm 2013 với văn bản dưới luật. *Thứ năm*, tài sản góp vốn là QSDĐ trong doanh nghiệp CVĐTNN tại Việt Nam, là lĩnh vực khá mới và phức tạp nhưng luôn thu hút nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài đầu tư, kinh doanh tại Việt Nam; vì vậy, pháp luật cần quy định liên quan thu thuế từ hoạt động chuyển nhượng vốn doanh nghiệp và chuyển nhượng QSDĐ đặc biệt đối với trường hợp doanh nghiệp CVĐTNN nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ, nhằm tạo động lực thu hút nguồn vốn đầu tư vào nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 (hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2025). *Thứ sáu*, xuất phát từ các kết luận và kiến nghị trong Chương 4, để đảm bảo hiệu quả giá trị QSDĐ góp vốn mang lại cho nền kinh tế, nhằm khuyến khích hoạt động đầu tư, sáng tạo và khả năng tiếp cận khoa học công nghệ của các nước tiên tiến trên thế giới đầu tư vào kinh tế Việt Nam, đặc biệt thị trường QSDĐ, pháp luật cần tôn trọng và không phân biệt đối xử các chủ thể kinh doanh, mở rộng quyền tự do kinh doanh trên nền tảng chính sách pháp luật kêu gọi đầu tư theo hướng cho phép doanh nghiệp CVĐTNN được thỏa thuận nhận góp vốn là QSDĐ từ cá nhân, hộ gia đình theo mục đích sử dụng được Nhà nước cho phép, người SDD thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vẫn có quyền góp QSDĐ của mình vào doanh nghiệp theo thời hạn thuê, vì đây là quyền tài sản của họ, pháp luật mở rộng giao dịch dân sự đối với trường hợp này và những trường hợp liên quan.

Trên cơ sở Nghị quyết TW 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao; đối với lĩnh vực đất đai, pháp luật cần cụ thể hóa hoạt động đầu giá QSDĐ quản lý khi đưa đất đai vào thị trường thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất hoặc đấu thầu

dự án có SDD đảm bảo công khai minh bạch, có cơ chế đồng bộ cụ thể để xử lý vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất; *Thứ bảy*, hiệu quả điều chỉnh pháp luật đối với các hành vi định giá cao hơn giá thực tế của QSDĐ góp vốn, định giá QSDĐ trong vốn doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ, định giá QSDĐ đối với hoạt động chuyển nhượng dự án có QSDĐ không chỉ phụ thuộc ý thức của các bên góp vốn là QSDĐ mà còn phụ thuộc vào việc phối hợp của những cơ quan, bộ ban ngành có liên quan nhằm đảm bảo hiệu quả việc điều chỉnh các quy định pháp luật sau khi được sửa đổi, nhằm thúc đẩy hoạt động cạnh tranh lành mạnh. Cuối cùng, trên tinh thần nghiên cứu khoa học, cùng với nhận thức từ thực tiễn công tác giải quyết, xét xử tại Tòa án nhân dân, tác giả luôn mong muốn đóng góp phần nhỏ nghiên cứu từ luận án của mình nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật trong thời kỳ hội nhập kinh tế hiện nay.

## **DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI LUẬN ÁN**

1. Dương Quốc Cường, (2019), “Bàn về kiểm soát nghĩa vụ nộp thuế của cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty trách nhiệm hữu hạn, cổ phiếu trong công ty cổ phần tại Việt Nam”, *Tạp chí Công thương*, số 8, tháng 5 năm 2019, trang 21 -28.
2. Dương Quốc Cường, (2019), “Bàn về việc nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất trong công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên”, *Tạp chí Công thương*, số 13, tháng 7 năm 2019, trang 8-13.
3. Dương Quốc Cường, (2023), “Xác định đất không có tranh chấp khi người sử dụng đất góp vốn vào doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật đất đai ở Việt Nam”, *Tạp chí Giáo dục và Xã hội*, số đặc biệt, tháng 8 năm 2023