

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

SỸ HỒNG NAM

PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chuyên ngành : Luật Kinh tế

Mã số : 62.38.01.07

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

1. TS. TRẦN QUANG HUY

2. TS. ĐẶNG VŨ HUÂN

HÀ NỘI – 2016

LỜI CẢM ƠN

Với lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc, tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn chân thành đến Tiến sĩ Trần Quang Huy và Tiến sĩ Đặng Vũ Huân, những người Thầy tâm huyết tận tình hướng dẫn tôi nghiên cứu, học tập, dành thời gian quý báu để trao đổi, định hướng cũng như động viên tôi hoàn thành luận án. Tôi xin chân thành cảm ơn các Thầy, Cô đã giảng dạy, phản biện, đánh giá và nhận xét làm nền tảng cho tôi hoàn thiện luận án. Cuối cùng, tôi xin trân trọng cảm ơn đến Ban lãnh đạo Học viện Khoa học Xã hội - Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam, các Thầy, Cô và gia đình, bạn bè đã động viên, khích lệ, ủng hộ nhiệt tình trong thời gian thực hiện luận án.

Tác giả luận án

Sỹ Hồng Nam

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu trong luận án đều được trích dẫn nguồn trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa được ai công bố trong bất kỳ công trình nào.

Tác giả luận án

Sỹ Hồng Nam

NHỮNG CHỮ VIẾT TẮT TRONG LUẬN ÁN

QSDD Quyền sử dụng đất

NSDD Người sử dụng đất

UBND Ủy ban nhân dân

TNHH Trách nhiệm hữu hạn

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU	6
1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu	6
1.2. Cơ sở lý thuyết và câu hỏi nghiên cứu.....	20
Chương 2: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	24
2.1. Khái quát về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	24
2.2. Những vấn đề cơ bản của pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	42
Chương 3: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM HIỆN NAY	69
3.1. Thực trạng các quy định pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	69
3.2. Thực trạng thực thi pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	96
Chương 4: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM	119
4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	119
4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	132
KẾT LUẬN	150
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	153

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

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

Được ghi nhận trong Điều lệ Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1977 nhưng phải đến khi có Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1987 thì góp vốn bằng QSDĐ mới được triển khai. Trên thực tế, khi đầu tư vào Việt Nam, các nhà đầu tư nước ngoài thường lựa chọn doanh nghiệp Việt Nam để liên doanh, liên kết. Do không có vốn góp nên đa số doanh nghiệp Việt Nam lựa chọn hình thức góp vốn bằng QSDĐ. Nhiều liên doanh giữa doanh nghiệp Việt Nam với tổ chức, cá nhân nước ngoài được hình thành theo hình thức góp vốn này. Có thể nói, với điều kiện vốn đầu tư trong nước còn hạn chế, thì đây là hình thức tạo vốn phổ biến và quan trọng. Hình thức góp vốn bằng QSDĐ diễn ra chủ yếu tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh [105, tr.81]. Thực tế cho thấy, vốn góp bằng QSDĐ tại các liên doanh không lớn, chỉ chiếm từ 10% đến 20%, trong khi nhiều liên doanh thua lỗ kéo dài, do ít vốn, không chịu được thua lỗ nên các doanh nghiệp Việt Nam phải chuyển nhượng phần vốn góp cho đối tác nước ngoài. Nhiều vụ việc chuyển nhượng vốn góp bằng QSDĐ như: Khách sạn Fortuna, Khu công nghiệp Sài Đồng B... đặt ra những vấn đề cần phải giải quyết không chỉ trên phương diện kinh tế mà còn cả về mặt pháp lý.

Mặc dù, Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung nhiều lần, nhưng về tổng thể QSDĐ vẫn chưa phải là hàng hóa được tự do lưu thông. Sự không

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

Trong Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2011 - 2020, Đảng ta đã khẳng định: “Hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, chính sách về đất đai bảo đảm hài hoà các lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất,... tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho sự phát triển” [39]. Đây là định hướng quan trọng trong xây dựng và thực thi pháp luật đất đai nói chung, trong đó có góp vốn bằng QSDĐ. Vì vậy, việc nghiên cứu lý luận và thực tiễn pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ là hết sức cần thiết và có ý nghĩa quan trọng trong giai đoạn hiện nay. Kết quả nghiên cứu góp phần bổ sung những vấn đề lý luận nhằm hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ. Với ý nghĩa đó, tác giả lựa chọn đề tài “***Pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất***” để làm luận án tiến sĩ luật học với mong muốn giải quyết được những vấn đề mà lý luận và thực tiễn đặt ra.

2. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

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

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích trên, luận án đặt ra các nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

- Nghiên cứu để làm rõ các vấn đề lý luận về góp vốn bằng QSDĐ, nội hàm pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ; các yếu tố chi phối đến pháp luật góp vốn bằng QSDĐ.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ, qua đó chỉ ra những ưu điểm và những hạn chế, bất cập cần khắc phục.

- Từ các kết quả nghiên cứu lý luận và thực tiễn, luận án đưa ra định hướng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam.

3. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

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

3.2. Phạm vi nghiên cứu

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

4. Phương pháp nghiên cứu

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

- *Phương pháp phân tích, tổng hợp* được sử dụng trong tất cả các chương của luận án nhằm đảm bảo nội dung được nghiên cứu có tính hệ thống, khái quát, vừa có tính chuyên sâu. Phương pháp này được sử dụng để tìm hiểu, trình bày các hiện tượng, các quan điểm pháp lý về góp vốn bằng QSDĐ; khái quát để phân tích và rút ra các thuộc tính, đặc trưng, bản chất của hoạt động góp vốn bằng QSDĐ; các quan điểm, quy định và hoạt động góp vốn bằng QSDĐ (Chương 2, Chương 3). Từ đó, luận án đánh giá, kết luận và kiến nghị giải pháp phù hợp nhằm hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ (Chương 4).

- *Phương pháp luật học so sánh* được sử dụng để so sánh các khái niệm, quy định của pháp luật thực định với các khái niệm, quy định khác của pháp luật trong nước và nước ngoài có liên quan. Phương pháp này được sử dụng ở một phần của Chương 2 và Chương 3 của luận án.

- *Phương pháp hệ thống hóa* được sử dụng xuyên suốt toàn bộ luận án nhằm trình bày các vấn đề, nội dung của luận án theo một trình tự, bố cục hợp lý, chặt chẽ, gắn kết, kế thừa kết quả nghiên cứu trước đó đồng thời phát triển những nội dung mới đã được xác định trong luận án.

- *Phương pháp lịch sử* được sử dụng để nghiên cứu quá trình hình thành và phát triển của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ. Phương pháp này được sử dụng ở một phần Chương 2 và Chương 3 của luận án.

- *Phương pháp phân tích - dự báo khoa học* được sử dụng để dự báo xu hướng phát triển của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ và các yêu cầu hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ. Phương pháp này chủ yếu áp dụng tại Chương 4 của luận án.

5. Những điểm mới của luận án

Trên cơ sở kế thừa có chọn lọc kết quả nghiên cứu trước đây về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ, cùng với quá trình nghiên cứu độc lập và nghiêm túc, luận án có những đóng góp mới về mặt khoa học như sau:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận án gồm 04 chương:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết nghiên cứu

Chương 2: Những vấn đề lý luận pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Chương 3: Thực trạng pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay

Chương 4: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở Việt Nam