

MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG HỢP ĐỒNG BCC

Nguyễn Quốc Bảo* & Sỹ Ngọc Thùy Trang**

Bên cạnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất (“**QSDĐ**”) để tạo thành vốn điều lệ trong doanh nghiệp, việc góp vốn bằng QSDĐ cũng là một hình thức tương đối phổ biến trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh (“**BCC**”). Nếu như các quy định của pháp luật về đất đai và doanh nghiệp đã quy định tương đối chi tiết về hình thức góp vốn vào doanh nghiệp, việc góp vốn bằng QSDĐ trong BCC trên thực tế vẫn đang được thực hiện một cách “tùy nghi” mà không có khung pháp lý thật sự rõ ràng.

Bài viết này sẽ tập trung phân tích, dưới góc độ các quy định của pháp luật hiện hành, về các vấn đề sau đây:

1. Khái niệm “góp vốn bằng quyền sử dụng đất” theo quy định của pháp luật đất đai có hướng đến điều chỉnh việc góp vốn trong BCC không?
2. Việc “góp vốn bằng quyền sử dụng đất” có thuộc trường hợp phải đăng ký không?
3. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất có được dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vào BCC có được không?

“Góp vốn bằng quyền sử dụng đất” theo quy định của pháp luật đất đai có hướng đến điều chỉnh việc góp vốn trong BCC không?

Pháp luật đất đai hiện hành không có quy định nào xác định cụ thể nội hàm của thuật ngữ “góp vốn bằng quyền sử dụng đất”. Điều này dẫn đến 2 cách hiểu như sau:

Quan điểm 1: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất” theo quy định của pháp luật chỉ nhằm điều chỉnh việc góp vốn bằng QSDĐ để tạo thành vốn điều lệ trong một doanh nghiệp

Điều 3.10 Luật Đất đai 2013 quy định “*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất¹ từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”. Theo cách hiểu

* Xem thông tin cá nhân của tác giả **Nguyễn Quốc Bảo** tại [ĐÂY](#).

¹ Có quan điểm cho rằng khi xét quyền sử dụng đất là một quyền tiếm cận quyền sở hữu (mang tính hạn chế), nội hàm của quyền sử dụng đất cũng sẽ bao gồm các nhánh quyền sở hữu: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Như vậy, việc Điều 3.10 Luật Đất đai 2013 sử dụng “chuyển giao quyền sử dụng đất” hoàn toàn có thể được hiểu theo 2 hướng: (i) chuyển giao ở đây là chuyển giao toàn bộ các nhánh của quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất hoặc (ii) chuyển giao ở đây là chuyển giao duy nhất nhánh “quyền sử dụng” của quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất. Trường hợp hiểu theo hướng thứ 2, việc góp vốn bằng QSDĐ cũng có thể bao hàm cả góp vốn dưới hình thức BCC. Tuy vậy, khi xem xét đến (i) Điều 99.1(c) của Luật Đất đai 2013, người nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất cũng được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và (ii) bản chất của BCC là không thành lập pháp nhân mới, do đó, không có “người nhận góp vốn” xác định (phù hợp với tinh thần tại Điều 732.3 của BLDS 2005), có thể hiểu rằng “chuyển giao quyền sử dụng đất” tại Điều 3.10 đang hướng đến việc chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng đất.

này, việc góp vốn bằng QSDĐ là một trong các hình thức chuyển quyền sử dụng đất từ người này sang người khác. Quy định này hoàn toàn tương đồng với Điều 4.18 Luật Doanh nghiệp 2020 quy định “Góp vốn là việc góp tài sản để tao thành vốn điều lệ của công ty, bao gồm góp vốn để thành lập công ty hoặc góp thêm vốn điều lệ của công ty đã được thành lập”.

Xét bản chất của BCC, đặc trưng của BCC đó là việc không thành lập pháp nhân² và do đó việc góp vốn theo BCC chỉ đơn thuần là chuyển giao một cách hạn chế một trong số các nhánh quyền của quyền sở hữu nói chung (đó là quyền sử dụng)³. Đối tượng của việc góp vốn bằng QSDĐ vào BCC nhìn chung giống với đối tượng của một giao dịch thuê đất hoặc một giao dịch góp vốn bằng quyền hưởng dụng⁴. Như vậy, góp vốn bằng QSDĐ trong BCC không làm phát sinh việc chuyển QSDĐ theo định nghĩa tại Điều 3.10 của Luật Đất đai 2013 nêu trên⁵.

Trên cơ sở đó, quan điểm thứ nhất cho rằng góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật chỉ nhằm điều chỉnh việc góp vốn bằng QSDĐ để tạo thành vốn điều lệ trong một doanh nghiệp, mà không bao gồm hình thức góp vốn trong BCC.

Quan điểm 2: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất” theo quy định của pháp luật đất đai là thuật ngữ mở, có thể áp dụng cho các hình thức góp vốn khác nhau, trong đó bao gồm cả góp vốn để tạo thành vốn điều lệ trong doanh nghiệp hoặc góp vốn vào BCC

Từ khi Luật Đất đai 1993 được ban hành, Điều 73.7 về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định người sử dụng đất được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh. Có thể thấy pháp luật Việt Nam ngày từ lúc này đã ngầm cho phép người sử dụng đất góp đất để cùng hợp tác sản xuất, kinh doanh dưới bất kỳ hình thức hợp tác nào phù hợp với mục đích sử dụng đất.

Ngày nay, mặc dù không quy định cụ thể, nhưng tại các Điều 174, 179, 183 Luật Đất đai 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong một số trường hợp, qua đó, đề cập đến quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh. Mặt khác, Điều 80.3 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (“**Nghị định 43**”) quy định về các trường hợp chấm dứt việc góp vốn bằng QSDĐ, trong đó nêu rõ các trường hợp chấm dứt việc góp vốn trong BCC như sau:

“3. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

[...]

d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong **hợp đồng hợp tác kinh doanh** hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; 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;

[...]”

² BLDS 2015 và Luật Đầu tư 2020.

³ BLDS 2015, Điều 158.

⁴ Sỹ Hồng Nam, “Pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất” (2016) Luận án Tiến sỹ Luật học, Viện Hàn Lâm Khoa Học Xã Hội Việt Nam.

⁵ Xem thêm footnote 1.

Như vậy, mặc dù pháp luật không quy định cụ thể thế nào là “góp vốn”, nhưng căn cứ tổng thể các quy định của Luật Đất đai về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, các trường hợp chấm dứt góp vốn bằng QSDĐ thì có thể thấy, Luật Đất đai ngầm công nhận việc góp vốn vào hợp đồng BCC.

Kết luận: Tựu chung lại, Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn đang khá mâu thuẫn trong việc xác định nội hàm của thuật ngữ “góp vốn bằng QSDĐ”. Tuy nhiên, dưới góc độ thực tiễn, tác giả cho rằng cần xác định góp vốn bằng QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai theo nghĩa rộng, tức là bao gồm tất cả các hình thức góp vốn dù có phát sinh việc chuyển giao QSDĐ (đối với việc góp vốn thành lập pháp nhân hoặc vào pháp nhân đã thành lập) hay không phát sinh việc chuyển giao QSDĐ (đối với BCC).

Việc góp vốn bằng QSDĐ trong BCC có thuộc trường hợp phải đăng ký không?

Nếu hiểu cụm từ “góp vốn bằng QSDĐ” trong pháp luật đất đai bao gồm cả hình thức góp vốn vào BCC thì việc góp vốn bằng QSDĐ sẽ thuộc trường hợp phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính⁶. Mặt khác, khi xem xét đến Điều 80 của Nghị định 43, có thể nhận thấy tiêu đề của Điều này là “Trình tự, thủ tục **xóa** đăng ký cho thuê, cho thuê lại, **góp vốn quyền sử dụng đất**, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”. Trong khi đó, khoản 3 của Điều này đề cập đến các trường hợp việc góp vốn quyền sử dụng đất bị chấm dứt, và cụ thể hơn một trong các trường hợp được liệt kê tại đó có dẫn chiếu đến việc góp vốn bằng QSDĐ trong BCC. Như vậy, phải chăng Điều 80.3 của Nghị định 43 đã gián tiếp thừa nhận rằng có phát sinh thủ tục xóa đăng ký góp vốn QSDĐ khi việc góp vốn bằng QSDĐ trong BCC chấm dứt?

Quan điểm chủ đạo trên thực tiễn hiện nay là việc góp vốn trong hợp đồng BCC vẫn được công nhận theo quy định của pháp luật đất đai và không bắt buộc phải tiến hành đăng ký biến động. Tuy nhiên để bảo vệ tốt hơn cho các đối tác trong BCC cũng như giảm thiểu các rủi ro pháp lý có thể phát sinh từ các quy định thiếu rõ ràng của pháp luật đất đai, nhóm tác giả cho rằng việc góp vốn vào BCC vẫn nên được thực hiện thủ tục đăng ký biến động. Theo đó, phần nội dung đăng ký biến động có thể ghi rõ loại hình góp vốn là góp vốn QSDĐ trong BCC trên cơ sở chung tại Điều 95.4(a) của Luật Đất đai 2013. Dù vậy, việc đăng ký biến động dưới hình thức này có thành công hay không còn phụ thuộc vào cách hiểu của văn phòng đăng ký đất đai tại mỗi địa phương.

Góp vốn bằng quyền sử dụng đất có được dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vào BCC có được không?

Căn cứ Điều 175.1(d) và Điều 179.2(e) Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm chỉ được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời

⁶ Luật Đất đai 2013, Điều 188.3.

hạn thuê đất. Tuy nhiên, khái niệm “góp vốn” trong Luật Đất đai được hiểu như thế nào thì đang còn tranh cãi.

Việt Nam chỉ công nhận một hình thức sở hữu về đất đai là sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý. Theo Điều 54.2 Hiến pháp 2013 thì “*tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ **theo quy định của luật***”. Có thể thấy, hệ thống pháp luật Việt Nam căn cứ vào tầm quan trọng và tính khan hiếm của đất đai, từ đó nhìn nhận đất đai là một tài sản đặc biệt do Nhà nước đại diện sở hữu và trao quyền cho các chủ thể bằng các hình thức giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có thể thấy rằng các chủ thể có QSDĐ sẽ **chỉ** được làm những gì mà Luật Đất đai 2013 cho phép. Điều này khác với cách hiểu thông thường là “được phép làm tất cả những gì mà pháp luật không cấm”.

Căn cứ Điều 175.1(d) và Điều 179.2(e), người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm chỉ được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất. Như vậy, Luật Đất đai 2013 đã gián tiếp cấm việc góp vốn bằng QSDĐ đối với đất thuê trả tiền hàng năm. Ngay cả khi cho rằng khái niệm góp vốn QSDĐ trong Luật Đất đai 2013 không bao gồm trường hợp góp vốn vào BCC, việc góp vốn QSDĐ vào BCC đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm cũng vẫn sẽ là trái luật căn cứ theo quy định tại Điều 54.2 Hiến pháp 2013 nêu trên.

Để khẳng định thêm về cách hiểu trên, có thể tìm hiểu về khái niệm vật quyền hạn chế và QSDĐ là một ví dụ điển hình cho vật quyền hạn chế⁷. Theo đó, tài sản là vật quyền hạn chế phải chịu sự điều chỉnh của chủ sở hữu mà chủ sở hữu ở đây là Nhà nước. Theo đó, Nhà nước quản lý thông qua việc cho phép người sử dụng đất thực hiện một số quyền nhất định theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà nếu các quyền này không được đề cập minh thị thì sẽ mặc nhiên hiểu là người sử dụng đất sẽ không có quyền.

⁷ Nguyễn Thành Luân, “Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam”, <<https://tapchitoaan.vn/bai-viet/xay-dung-phat-luat/ban-chat-phap-ly-cua-quyen-su-dung-dat-o-viet-nam>>