

**XÁC ĐỊNH ĐIỀU KIỆN ĐẤT KHÔNG CÓ TRANH CHẤP KHI GÓP VỐN VÀO  
DOANH NGHIỆP THEO PHƯƠNG DIỆN KHOA HỌC PHÁP LÝ VỀ ĐẤT ĐAI  
Ở VIỆT NAM**

**HÒ XUÂN THẮNG\***

*Ngày nhận bài: 22/04/2022*

*Ngày phản biện: 30/04/2022*

*Ngày đăng bài: 30/06/2022*

**Tóm tắt:**

Ngày 29 tháng 11 năm 2013, tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII đã thông qua Luật Đất đai, có hiệu lực thi hành trong phạm vi toàn quốc từ ngày 01/7/2014. Luật Đất đai năm 2013 ra đời đã thay thế Luật Đất đai năm 2003 đã tiếp tục thể chế hóa chủ trương đường lối đổi mới kinh tế của Đảng và nhà nước kịp thời áp dụng chung thúc đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế, xã hội đất nước, trong đó điều chỉnh hoạt động của cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt là áp dụng thống nhất bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Tác giả tập trung phân tích những bất cập về đất không có tranh chấp khi người sử dụng đất góp vốn vào doanh nghiệp dưới lăng kính của pháp luật đất đai

**Abstract:**

On November 29, 2013, The 6th session, term XIII, of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam has passed the Land Law, which took effect nationwide from July 1, 2014. The 2013 Land Law has replaced the 2003 Land Law, continuing to institutionalize the economic reform policy of the Party and the State for timely and uniformed application to accelerate the process of economic and social development. This Law regulates the activities of state agencies exercising the powers and responsibilities of representing the entire people's ownership of land, performing the task of performing the unified state management of land, especially uniformly apply to protect the legitimate rights and interests of land users and other subjects related to the management and use of land.

The author focuses on analyzing the inadequacies of undisputed land when land users contribute capital to enterprises under

---

\* PGS.TS., Trường Đại học Ngân hàng thành phố Hồ Chí Minh; Email: thanghx@buh.edu.vn.

• Ghi chú: Tài bài viết toàn văn tại địa chỉ: <http://tapchi.hul.edu.vn>.

hiện hành, từ đó đề xuất những kiến nghị cụ thể để hoàn thiện quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân ở nước ta để cùng nhau trao đổi.

**Từ khóa:**

Điều kiện, đất không có tranh chấp, góp vốn vào doanh nghiệp, quyền sử dụng đất.

the lens of current land law, thereby proposing specific recommendations to improve the right to contribute capital to enterprises with land use rights of organizations and individuals in the country.

**Keywords:**

Condition; undisputed land; capital contribution to the enterprise; land use rights.

### **1. Đặt vấn đề**

Ở Việt Nam, pháp luật thừa nhận người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất<sup>1</sup>. Dưới góc độ nghiên cứu về việc quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không thể không bàn đến vấn đề xác định đất đủ điều kiện để góp vốn. Điều kiện thực hiện quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất có quy định tại điều 188 Luật Đất đai năm 2013, như sau:

*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

*2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.*

*3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.*

Nghiên cứu theo phương diện khoa học pháp lý về đất đai hiện hành, xác định điều kiện đất không có tranh chấp khi thực hiện quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào

---

<sup>1</sup> Xem điều 167 Luật Đất đai năm 2013

doanh nghiệp để kinh doanh nhằm mục đích sinh lời chúng ta có thể làm rõ nội hàm cụ thể, như sau:

## **2. Điều kiện thực hiện quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất không có tranh chấp quyền sử dụng đất**

Đối với điều kiện đất không có tranh chấp, quy định tại điểm b khoản 1 điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Khái niệm “đất không có tranh chấp” không được định nghĩa cụ thể để thống nhất chung trong cách hiểu, cho nên rất nhiều doanh nghiệp gánh chịu rất nặng nề hậu quả xác định đất không có tranh chấp. Đa số doanh nghiệp khi xem xét yếu tố góp vốn vào kinh doanh bằng quyền sử dụng đất có quan điểm đất không có tranh chấp thường liên quan đến một trong các yếu tố như xác định ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp được ghi ở trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chỉ xác định mốc giới giữa hai thửa đất về diện tích thực tế hoặc tranh chấp thực tế liên quan giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất khi thành viên công ty đã góp vốn mới xảy ra.

Thực tế, việc xác định các điều kiện trên đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp trong việc thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đây chính là rủi ro pháp lý cũng như thực tiễn khi bên nhận góp vốn xác định thành viên có đủ điều kiện làm thành viên hoặc cổ đông đối với việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Để chứng minh dưới góc độ khoa học pháp lý, tác giả có thể viện dẫn một vụ việc điển hình ra trong thực tiễn có liên quan đến rủi ro pháp lý khi xác định quyền sử dụng đất đủ điều kiện góp vốn trong hoạt động kinh doanh, thương mại.

Tháng 8/2016, với mục đích đầu tư kinh doanh vào công ty để kiếm lợi nhuận phục vụ cho đời sống gia đình, ông Bùi Văn Hậu có ký hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất với công ty Cổ phần TM-ĐT Chính Hoàn có trụ sở chính tại Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hậu đã dùng tài sản của gia đình mình là quyền sử dụng đất 600m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền trên đất tại quận 12 Thành phố Hồ Chí Minh là 05 căn nhà liền kề. Phía Công ty đã tiến hành các thủ tục thẩm định cần thiết và nhận thấy, tài sản góp vốn của ông Hậu xây dựng công trình nhà ở và văn phòng cho thuê đã xong phần thô, để trống chưa đưa vào sử dụng. Trong hồ sơ thẩm định và tờ khai của Ông Hậu đều thống nhất số lượng tài sản gắn liền trên đất là đang xây dựng 05 nhà liền kề và một tòa nhà 07 tầng, dự kiến sẽ cho các công ty thuê làm văn phòng. Tuy nhiên, công trình đang xây dựng dở dang thì chủ đầu tư là ông Hậu thiếu vốn nên thực hiện quyền vay vốn của ngân hàng bằng căn nhà 07 tầng ông giữ lại để cho thuê phục vụ cuộc sống hàng ngày của gia đình ông chứ không góp vốn vào công ty. Phía ngân hàng H nhận thấy, mục đích vay vốn của khách hàng như ông Hậu là hợp pháp, phương án trả nợ rất khả thi, tài sản bảo đảm vay có giá trị toàn phần

tương ứng với mức vay 15 tỷ. Ngoài ra, ông Hậu không có biểu hiện lừa dối cũng như tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất không có dấu hiệu “tài sản có tranh chấp với bên thứ ba”. Do đó, ngân hàng H đã đồng ý cho ông Hậu vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất. Trong thời gian hai bên đang thực hiện hợp đồng vay vốn tín dụng nói trên, ông Hậu không có khả năng trả cả vốn lẫn lãi cho ngân hàng nên ngân hàng H đã khởi kiện. Tòa án Nhân dân quận 12 Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập ông Châu Hải Long Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật của công ty Cổ phần TM-ĐT Chính Hoàn tham gia tố tụng trong vụ án vay tín dụng có thế chấp tài sản gắn liền trên đất là căn nhà 7 tầng trong diện tích quyền sử dụng đất là 600m<sup>2</sup> của ông Hậu. Như vậy, đối tượng tranh chấp trong tố tụng này chính là căn nhà 7 tầng thuộc sở hữu của ông Hậu đã thiết lập quan hệ hợp đồng vay thế chấp với ngân hàng H tháng 8/2017. Trong quá trình tham gia tố tụng, ngân hàng H nhận thấy, trước khi thiết lập quan hệ vay tín dụng bằng tài sản thế chấp tại ngân hàng của mình, ông Hậu đã ký hợp đồng hợp tác góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất có tài sản là 05 căn nhà liền kề, toàn bộ hợp đồng này không có công chứng hoặc chứng thực, công ty đã cấp giấy chứng nhận phần vốn góp cho ông Hậu theo quy định của Luật doanh nghiệp hiện hành. Tuy nhiên, chủ đầu tư là ông Hậu vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trả cho ngân hàng như đã thiết lập quan hệ vay nêu trên, nên Ngân hàng khởi kiện tại tòa án nhân dân quận 12 yêu cầu ông Hậu thực hiện các nghĩa vụ của mình trong hợp đồng nêu trên. Thực chất, việc khởi kiện này diễn ra sau khi ông Hậu góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản vào công ty. Tuy nhiên, trong quá trình thẩm định giá tài sản trong công ty và thực hiện quyền góp vốn của các cổ đông không thực hiện đúng quy định phải góp đủ đúng loại tài sản trong thời hạn 90 ngày. Tức là ông Hậu vẫn chưa chuyển quyền sở hữu sang tên công ty Cổ phần TM-ĐT Chính Hoàn, cho nên khi ngân hàng H công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đã không phát hiện được tình trạng tranh chấp của tài sản<sup>2</sup>. Khi Tòa án Nhân dân quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thụ lý vụ việc theo trình tự luật định thì Ngân hàng bổ sung yêu cầu khởi kiện là tuyên hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty với ông Hậu, với lý do tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của ông Hậu không đủ điều kiện góp vốn. Quan điểm của Thẩm phán trực tiếp giải quyết vụ việc tranh chấp này nghiêng về phía các ngân hàng, tức là việc thừa nhận tài sản góp vốn bằng quyền sử dụng đất của ông Hậu không đủ điều kiện để góp vốn vào công ty kinh doanh nhằm mục đích sinh lời. Theo quan điểm của tác giả, đứng trên phương diện khoa học pháp lý xét ở khía cạnh công ty tự tổ chức thẩm định mà không thuê tổ chức chuyên nghiệp thẩm định giá. Cho đến thời điểm hiện tại, các doanh nghiệp thực hiện định giá tài sản góp vốn theo

---

<sup>2</sup> Bản án phiên tòa sơ thẩm ngày 16/12/2011, của Tòa án nhân dân quận 12 thành phố Hồ Chí Minh

nguyên tắc rất chung chung, chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định cụ thể về quy trình thẩm định định giá tài sản góp vốn trước khi công ty ký kết hợp đồng góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất. Như vậy, việc thẩm định tài sản góp vốn trong thực tiễn chỉ dựa trên quy định nội bộ của từng doanh nghiệp mang tính nhỏ và vừa có yếu tố thân quen gia đình và bằng kinh nghiệm của chính bộ phận thẩm định của công ty đó mà thôi. Chính những hạn chế khiếm khuyết này dẫn đến việc thẩm định tài sản trước khi góp vốn vào doanh nghiệp không có sự thống nhất chung từ trung ương đến địa phương trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại. Sự bất cập nói trên đã gây không ít hệ lụy cho chính các tổ chức tín dụng thuộc ngành ngân hàng cũng như sự phát triển kinh tế, xã hội của quốc gia. Thực tế cho thấy, việc thẩm định trong một tổ chức doanh nghiệp tự định giá hiện nay phụ thuộc vào cán bộ thẩm định, thông tin thu thập chủ yếu từ hai nguồn cơ bản, đó là: kiểm tra thực trạng tài sản và xác minh thông tin tài sản là quyền sử dụng đất thông qua hệ thống công chứng để phát hiện tình trạng của tài sản đó. Nếu bộ phận thẩm định có trách nhiệm cao, họ sẽ tiến hành thẩm định tình trạng quyền sử dụng đất kỹ hơn bằng cách kiểm tra thông tin quy hoạch để xác định bất động sản góp vốn nằm trong quy hoạch hay không để đánh giá, đưa ra quyết định có cho nhận góp vốn không nhận với tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất đó. Việc này có giá trị thực tiễn rất lớn, bởi nó sẽ đánh giá được khả năng sử dụng tài sản để kinh doanh trong trường hợp tài sản đó bị phát mãi. Ngoài ra, có những doanh nghiệp, cán bộ thẩm định được sự chỉ đạo của Ban Giám đốc đã trực tiếp đến ủy ban nhân dân xã/phường để trực tiếp thẩm định và nắm bắt thông tin cụ thể về tài sản góp vốn đó, đồng thời đề nghị được xác nhận bằng văn bản có nội dung tài sản đang tranh chấp hay không. Câu hỏi đặt ra là tại sao doanh nghiệp lại có tư duy này? Đơn giản đó chính là tư duy pháp lý, tức là theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các tranh chấp đất đai diễn ra phải được giải quyết hòa giải ở phường, xã. Bởi vì, chính quyền phường, xã là người nắm chắc thực trạng tài sản này nhất và cho kết quả chắc chắn nhất để doanh nghiệp thực hiện quyền tiếp nhận vốn quyền sử dụng đất mình với các thành viên, cổ đông công ty. Mặt khác, các tranh chấp trước đây có hòa giải ở địa phương xã, phường nhưng không thành, sau đó các bên tiến hành khởi kiện tranh chấp đó ra tòa án, nhưng kết quả giải quyết ở tòa không tổng đạt về nơi phường, xã hòa giải đầu tiên thì chắc chắn phường, xã cũng sẽ không biết được thực trạng tranh chấp có tồn tại hay không của quyền sử dụng đất góp vốn này. Thực chất, cách xác minh này cũng không mang lại kết quả khả thi cho công tác doanh nghiệp tự thẩm định tài sản góp vốn bằng quyền sử dụng đất có tranh chấp hay không, vì theo quy định của pháp luật thì một số tranh chấp về đất đai không cần phải thông qua giải quyết tranh chấp bằng hình thức hòa giải tại chính quyền địa phương, cụ thể như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất; tranh chấp về thừa kế về

quyền sử dụng đất, tranh chấp về phân chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất. Như vậy có thể thấy, địa phương không thể nắm hết được những tranh chấp nêu trên để có thể xác nhận cho cán bộ thẩm định trước khi doanh nghiệp quyết định cho thành viên hoặc cổ động góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Thực tiễn tranh chấp đất đai mà tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất hiện nay rất khó để áp dụng thống nhất chung làm quy tắc xử lý trong quá trình hoạt động giao dịch trên thị trường. Bởi vì nó chưa rõ ràng, chưa thống nhất chung trong cách hiểu về tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Tức là khái niệm tranh chấp đất đai theo nghĩa tranh chấp pháp lý hay tranh chấp thực tế chưa rõ ràng và chưa thống nhất trong cách hiểu. Vấn đề này làm hạn chế rất lớn đến hoạt động kinh doanh, thương mại bằng hình thức góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất với tiêu chí quyền sử dụng đất đó phải đủ điều kiện để đem góp vốn vào doanh nghiệp. Có thể chứng minh cho luận điểm bất cập trong quy định như sau: Điều kiện tiên quyết để được vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 là “đất không có tranh chấp”. Tuy nhiên, vấn đề bất cập ở đây chính là khái niệm “đất không có tranh chấp” không được giải thích rõ ràng trong văn bản pháp luật, có thể khẳng định đây là khiếm khuyết rất lớn của Luật Đất đai hiện hành. Bên cạnh đó, tại Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 cũng chỉ có khái niệm rất chung chung “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. Một số nhà nghiên cứu đã có chính kiến của mình trong việc xác định định nghĩa trên theo nghĩa tranh chấp pháp lý hay tranh chấp thực tiễn và họ thống nhất khẳng định rằng, khái niệm hiện tại không quy định rõ thẩm quyền giải quyết tranh chấp khi tranh chấp đó xảy ra trong thực tế. Do vậy, rất khó để xác định được cơ quan nào có thẩm quyền xác định thực tế quyền sử dụng đất đó có tranh chấp hay không. Câu hỏi lớn đáng chú ý hiện nay đó là bất kỳ quan hệ tranh chấp nào liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất đều được coi là có tranh chấp hay không, hay chỉ giới hạn một số quan hệ nhất định nào đó mà thôi? Những băn khoăn lớn này hiện tại còn bỏ ngõ, chưa được luật hóa do đó cản trở rất lớn trong việc thực hiện, nhất là hoạt động góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp ở nước ta. Theo quan điểm của tác giả, đất không có tranh chấp phải là loại đất mà ngay thời điểm nhận góp vốn vào doanh nghiệp, quyền sử dụng đất đó không có bất kỳ tranh chấp của tổ chức, cá nhân nào, không có khiếu kiện để yêu cầu giải quyết phân định rõ quyền và lợi ích liên quan đến quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nếu hiểu như vậy thì vô tình chính chúng ta lại tự tạo ra rào cản cực lớn trong việc thực hiện được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tạo ra kẽ hở để các đương sự có thể lạm dụng ngay tạo ra những tranh chấp nào đó để trốn tránh nghĩa vụ của mình. Đối với doanh nghiệp, việc này không có cơ sở nào để xác minh

tài sản góp vốn do mình chấp nhận được góp vốn có tranh chấp hay không? Nếu chúng ta bỏ qua điều kiện “đất không có tranh chấp” đủ điều kiện để góp ở thời điểm doanh nghiệp chấp thuận góp vốn thì khó có thể hạn chế được rủi ro pháp lý trong suốt quá trình xử lý tài sản góp vốn của doanh nghiệp. Tác giả đồng ý với của các nhà nghiên cứu cũng như các nhà quản lý trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại, một trong những rủi ro lớn nhất, phức tạp của công ty khi nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hiện nay là phải xử lý hậu quả do khâu thẩm định không hiệu quả liên quan đến vấn đề “đất có tranh chấp”. Thực chất việc xử lý này là thông qua cơ quan thi hành án chứ không thuộc nội bộ của doanh nghiệp nữa, tách bạch với sự quản lý của doanh nghiệp. Tức là việc giao dịch góp vốn và nhận góp vốn bằng tài sản là quyền sử dụng đất sẽ bị tạm hoãn do “quyền bất động sản khi kê biên có tranh chấp”, các đương sự thường lợi dụng điều khoản này để ngụy tạo tranh chấp và kéo dài quá trình thi hành án cũng như khả năng thi hành án chậm trễ và không triệt để, ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động chung của doanh nghiệp.

Xét ở góc độ tổ tụng dân sự thì Bộ Luật tố tụng dân sự hiện hành không hạn chế việc khởi kiện lại đối với cùng một tranh chấp như tranh chấp về góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi đương sự rút toàn bộ đơn khởi kiện và tiến hành khởi kiện lại vụ việc đó thành một vụ án khác. Do đó, khi cơ quan thi hành án ra quyết định kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án, đương sự nộp đơn khởi kiện để tạo ra tranh chấp, trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp này đương sự lại rút đơn khởi kiện, sau khi việc thi hành án tiếp tục thì đương sự lại nộp đơn khởi kiện. 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 việc kéo dài thời gian thi hành án rất dễ xảy ra. Tác giả hoàn toàn đồng tình với các nhà nghiên cứu, các cơ quan quản lý nhà nước, cũng như các doanh nghiệp, các tổ chức ngân hàng có liên quan khi bàn đến vấn đề này là 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”. Đứng ở góc độ mối quan hệ giữa góp vốn vào doanh nghiệp với tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng, vấn đề pháp lý cho đến thời điểm này vẫn chưa được xác định, giải quyết triệt để những loại tài sản gắn liền trên đất nào có tranh chấp phải hoãn giao dịch để thi hành án và ngược lại có thể chứng minh cho vấn đề nói trên. Theo điều kiện thu giữ tài sản được quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng thì ngân hàng chỉ được quyền thu giữ tài sản để xử lý thu hồi khoản nợ xấu khi tài sản đó không thuộc loại tài sản đang có tranh chấp (kể cả những vụ án đang được giải quyết hoặc chưa được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền), không đang trong thời gian bị tòa án áp dụng biện

pháp khẩn cấp tạm thời, không đang trong thời gian bị kê biên hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật. Rõ ràng, cách tiếp cận theo góc độ của 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” 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. Tuy nhiên, do nội dung quy định này chưa đề cập cụ thể đến việc xác định phạm vi, tính chất, quan hệ tranh chấp đa chiều, đa lĩnh vực thì xử lý như thế nào. Cho nên nó rất khó khăn khi 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 Luật Đất đai năm 2013.

### **3. Một số kiến nghị khắc phục những bất cập liên quan đến việc xác định đất không có tranh chấp khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp của người sử dụng đất**

Từ những lập luận trên liên quan đến vấn đề xác định quyền sử dụng đất không có tranh chấp khi góp vốn vào doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh thương mại của người dân theo quy định của pháp luật hiện hành đi vào thực tiễn có hiệu quả, Tác giả kiến nghị sửa đổi những bất cập nhằm hoàn thiện hơn nữa hành lang pháp lý, điều chỉnh tốt hơn hoạt động góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại, như sau:

*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 quyền sử dụng đất 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, Luật Đất đai năm 2013 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 quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp với cơ quan đăng ký kinh doanh. Bên cạnh đó, xử lý quá trình thẩm định giá tài sản trong công ty và thực hiện quyền góp vốn của các cổ đông không ty không thực hiện đúng quy định phải góp đủ đúng loại tài sản trong thời hạn 90 ngày.



*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 lãi lẫn 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 thể nào là “tài sản đang có tranh chấp” hay “đất đang có tranh chấp”. Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng với Ngân hàng nhà nước Việt Nam cần thống nhất hướng dẫn doanh nghiệp xử lý hợp lý mối quan hệ giữa góp vốn vào doanh nghiệp với tài sản thế chấp tại các tổ chức tín dụng để xác định, giải quyết triệt để những loại tài sản gắn liền trên đất nào 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 Luật Đất đai năm 2013.

#### **4. Kết luận**

Góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp là một quyền cơ bản của người sử dụng đất trong nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam. Để thúc đẩy hoạt động kinh doanh của các chủ thể kinh doanh nhằm mục đích sinh lời có hiệu quả thì không thể xem nhẹ việc xác định các điều kiện quyền sử dụng đất nhất là điều kiện đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp. Để giảm thiểu những rủi ro pháp lý cũng như thực tiễn việc thống nhất trong cách hiểu và vận dụng những nội hàm quan trọng như đất không có tranh chấp đóng một vai trò rất quyết định đến việc thành bại của doanh nghiệp, đến sự bình an của đời sống xã hội trong đó không thể thiếu tính chịu trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp có liên quan đến tài sản tài nguyên môi trường là đất đai của người sử dụng đất đem góp vốn vào doanh nghiệp. Do đó, những phân tích luận giải trên đây mong muốn đóng góp những quan điểm đồng thuận xác định chính xác về điều kiện đất không có tranh chấp để điều chỉnh có hiệu quả hoạt động góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường ở nước ta. Bên cạnh đó, cũng nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về quyền sử dụng đất của người sử dụng đất trong việc gia tăng giá trị của đất thông qua hoạt động kinh doanh sinh lời thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn hiện nay, đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045 của Việt Nam.

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Quốc hội (2015). Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật số: 92/2015/QH13, ngày 25/11/2015.
2. Quốc hội (2013). Luật Đất đai, Luật số: 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013
3. Quốc hội (2010). Luật Các tổ chức tín dụng, Luật số 47/2010/QH12, ngày 16/6/2010.
4. Quốc hội (2017). Luật sửa đổi một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng, Luật số: 17/2017/QH14, ngày 20/11/2017 Văn phòng Quốc hội (2018).
5. Chính phủ (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2013, ngày 29/11/2014.
6. Quốc hội (2014). Luật Doanh nghiệp, số 60/2014/QH13, ngày 26/11/2014.
7. Quốc hội (2017). 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.
8. Quốc hội (2020) Luật Doanh nghiệp, Luật số: 59/2020/QH14, ngày 17/06/20120.
9. Quốc hội (2015). Luật Tố tụng hành chính, Luật số: 93/2015/QH13, ngày 25/11/2015.
10. Chính phủ (2021). Nghị định số 47/2021/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật doanh nghiệp năm 2021, ngày 01/04/2021.
12. Quyết định số 965/QĐ-ST, ngày 06/12/2011, mở phiên tòa sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận 12 thành phố Hồ Chí Minh.