

Kinh tế Sài Gòn

Tạp chí của UBND TP. Hồ Chí Minh

www.thesaigontimes.vn

Năm thứ 35 ■ ISSN:0868-3344

Số 21-2025 (1.797) ■ 22-5-2025

Giá: 25.000 ĐỒNG



HIỂU ĐÚNG VỀ KINH TẾ TƯ NHÂN ĐỂ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- NGÀNH NGÂN HÀNG SẼ THAY ĐỔI NHƯ THẾ NÀO SAU NGHỊ QUYẾT 68?

Ảnh: LÊ VŨ

DOANH NHÂN & DOANH NGHIỆP

DOANH NGHIỆP VÀ PHÁP LUẬT

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 VÀ HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH:

CÒN NHIỀU DẤU HỎI TỪ “HỢP TÁC SẢN XUẤT, KINH DOANH BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT”

Luật Đất đai 2024 được kỳ vọng sẽ giải quyết và tháo gỡ những vướng mắc pháp lý liên quan đến việc góp quyền sử dụng đất vào hợp đồng hợp tác kinh doanh, nhưng khung pháp lý đối với vấn đề này vẫn chưa rõ ràng và còn nhiều khoảng trống cần khắc phục.

LS. NGUYỄN THỊ HẰNG - LS. VŨ NGUYỄN THANH LƯƠNG (*)

Việc sử dụng quyền sử dụng đất (QSDĐ) để hợp tác sản xuất, kinh doanh thông qua hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) đã khá phổ biến tại Việt Nam. Trước khi Luật Đất đai 2024 ra đời, cả Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 trước đây đều không có định nghĩa cụ thể về “góp vốn bằng QSDĐ” cũng như không có các quy định để phân biệt việc góp vốn bằng QSDĐ để thành lập pháp nhân và góp vốn bằng QSDĐ để hợp tác kinh doanh theo BCC.

Nhằm khắc phục những hạn chế của luật, quá trình soạn thảo Luật Đất đai 2024 đã tiếp thu các ý kiến đóng góp và có sự điều chỉnh quan trọng. Báo cáo số 86 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về kết quả rà soát Luật Đất đai 2013, đã chỉ rõ rằng: “Luật Đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được góp vốn bằng QSDĐ, tuy nhiên theo Luật Đầu tư 2020 và Luật Doanh nghiệp 2020 thì người sử dụng đất có thể góp vốn bằng QSDĐ để hợp tác kinh doanh và góp vốn vào doanh nghiệp để tạo thành vốn điều lệ của doanh nghiệp. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2013 không

quy định rõ về việc góp vốn trong hai trường hợp này với những cơ chế riêng phù hợp với tính chất, đặc điểm của từng giao dịch. Đề nghị nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2013 để có quy định đầy đủ, rõ ràng về việc góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện hợp tác kinh doanh và góp vốn bằng QSDĐ để tạo thành vốn điều lệ của doanh nghiệp”.

Trên cơ sở đó và các ý kiến đóng góp trong quá trình soạn thảo, Luật Đất đai 2024 chính thức được ban hành và đã quy định phân tách các khái niệm: Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất để tạo thành hoặc góp thêm vào vốn điều lệ của tổ chức kinh tế. Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh mà không làm thay đổi QSDĐ.

Tuy nhiên, khi nghiên cứu sâu hơn và áp dụng trong thực tế các quy định của Luật Đất đai 2024 và các văn bản pháp lý liên quan, chúng tôi thấy rằng các quy định mới này lại bộc lộ nhiều điểm không rõ ràng và vướng mắc dẫn đến việc áp dụng pháp luật trên thực tế có nhiều khó khăn. »



Luật Đất đai 2024 chưa làm rõ “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ” có phải là dùng QSDĐ góp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh hay không?
Ảnh: H.P

Dùng QSDĐ góp vào BCC: Mơ hồ và giới hạn?

Thứ nhất, Luật Đất đai 2024 không quy định rõ dùng QSDĐ góp vào BCC có phải là trường hợp “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất” và loại đất nào được dùng để góp vào BCC?

Cụm từ “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất” chỉ xuất hiện hai lần trong Luật Đất đai 2024, gồm tại điều khoản định nghĩa và lần còn lại tại điều 192 về tập trung đất nông nghiệp. Như vậy, mặc dù Luật Đất đai 2024 có định nghĩa rõ về hình thức “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất”, nhưng hình thức này chỉ là một trong các phương thức để tập trung, tăng diện tích đất nông nghiệp để việc tổ chức sản xuất trên đất nông nghiệp được hiệu quả (khoản 1 của điều 192 của Luật Đất đai 2024).

Điều này đẩy lên câu hỏi liệu việc “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ” có đồng nghĩa với việc góp QSDĐ vào BCC hay không. Nếu câu trả lời là có, thì phải chăng hình thức hợp tác này chỉ áp dụng đối với đất nông nghiệp trong trường hợp duy nhất là “tập trung đất nông nghiệp”? và các loại đất khác như đất thương mại dịch vụ, đất ở... sẽ không được dùng cho mục đích này?

Ngoài ra, điều 219 Luật Đất đai 2024 có quy định về góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, cụ thể là: “góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền



Nếu hiểu, giải thích và áp dụng luật một cách chặt chẽ và bám sát câu chữ thì các chủ thể sử dụng đất, bao gồm tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài... sẽ không có quyền dùng QSDĐ (đối với các loại đất dự án như đất thương mại dịch vụ, đất ở...) để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo BCC.

sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”. Vậy “hợp đồng hợp tác”⁽¹⁾ được ký kết giữa các chủ sử dụng đất trong trường hợp này có phải là một hình thức của “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ” hay là một loại hợp đồng BCC khác có thể áp dụng cho các loại đất ngoài đất nông nghiệp (do việc góp QSDĐ, điều chỉnh lại đất đai còn được thực hiện trong các trường hợp dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, dự án chỉnh trang, phát triển đô thị, dự án cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư)?

Dù là trường hợp nào đi chăng nữa thì rõ ràng các quy định trên đây nói riêng và Luật Đất đai 2024 nói chung đang quy định khá hạn hẹp các trường hợp “hợp tác sản xuất kinh doanh bằng QSDĐ” và “góp QSDĐ”. Nếu áp dụng chặt chẽ các quy định này, việc một nhà đầu tư dùng QSDĐ (không phải đất nông nghiệp và cũng không thuộc các dự án chỉnh trang đô thị, dự án cải tạo, nâng cấp các khu chung cư... như liệt kê bên trên) để hợp tác kinh doanh với một chủ thể khác thông qua một hợp đồng BCC dường như chưa có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện. Các vướng mắc này khiến việc xác định rõ phạm vi điều chỉnh

của Luật Đất đai 2024 đối với các hình thức hợp tác kinh doanh bằng QSDĐ và loại đất nào được phép sử dụng trở nên khó khăn và không rõ ràng.

Luật Đất đai 2024 không minh thị quy định quyền của người sử dụng đất được “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất” hoặc dùng QSDĐ để góp vào BCC

Nghiên cứu các quy định về các quyền của người sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024 cho thấy, không có một chủ thể sử dụng đất nào được minh thị có quyền “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ” hoặc một quyền nào đó để dùng QSDĐ hợp tác kinh doanh thông qua hợp đồng BCC. Đây có phải là một thiếu sót của Luật Đất đai 2024?

Nếu hiểu, giải thích và áp dụng luật một cách chặt chẽ và bám sát câu chữ thì các chủ thể sử dụng đất, bao gồm tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài... sẽ không có quyền dùng QSDĐ (đối với các loại đất dự án như đất thương mại dịch vụ, đất ở...) để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo BCC, bởi vì Luật Đất đai 2024 không quy định các chủ thể này có quyền được làm như vậy. Điều này tạo ra sự không chắc chắn về mặt pháp lý và có thể bị hiểu là hạn chế quyền của người sử dụng đất.

Sự thiếu sót này của Luật Đất đai 2024 gây mâu thuẫn với các quy định của Luật Đầu tư 2020, vốn trao quyền cho nhà đầu tư được dùng quyền sử dụng đất của dự án để hợp tác kinh doanh và Bộ luật Dân sự 2015, vốn cho phép các chủ thể được xác lập các giao dịch dân sự không trái với quy định của pháp luật.

Vướng mắc về quyền sở hữu QSDĐ khi góp vào BCC, vì QSDĐ có trở thành tài sản chung của các thành viên trong BCC theo Bộ luật Dân sự 2015 không?

Luật Đất đai 2024 đã đưa ra các định nghĩa để xác định rằng việc “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ” không phải là góp vốn bằng QSDĐ và không chuyển QSDĐ. Tuy nhiên, như phân tích ở trên, Luật Đất đai 2024 chưa làm rõ “hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ” có phải là dùng QSDĐ góp vào BCC hay không và liệu rằng một chủ thể có được dùng QSDĐ để góp vào BCC hay không? Giả sử nếu góp được theo quy định của Luật Đầu tư 2020 và Bộ luật Dân sự 2015, thì quyền sở hữu đối với QSDĐ đó sẽ như thế nào?

Nếu việc góp QSDĐ để hợp tác kinh doanh theo BCC được xem là một hình thức của “hợp đồng hợp tác” theo khoản 1 điều 504 của Bộ luật Dân sự 2015 thì QSDĐ góp vào BCC sẽ trở thành tài sản chung theo phần của các thành viên hợp tác (tài sản do các thành viên đóng góp, cùng tạo lập và tài sản khác theo quy định của pháp luật



Nếu việc góp QSDĐ để hợp tác kinh doanh theo BCC được xem là một hình thức của “hợp đồng hợp tác” theo khoản 1 điều 504 của Bộ luật Dân sự 2015 thì QSDĐ góp vào BCC sẽ trở thành tài sản chung theo phần của các thành viên hợp tác.

là tài sản chung theo phần của các thành viên hợp tác⁽²⁾) và khi đó việc định đoạt các tài sản này phải có thỏa thuận bằng văn bản của tất cả thành viên (khoản 2 điều 506 của Bộ luật Dân sự 2015).

Như vậy, quy định về việc tài sản bao gồm QSDĐ đưa vào BCC sẽ trở thành tài sản chung theo phần của Bộ luật Dân sự 2015 trên đây lại tiếp tục đặt ra vấn đề về các thủ tục đăng ký biến động, cập nhật liên quan vào giấy chứng nhận QSDĐ sau khi QSDĐ được góp vào BCC.

Hiện nay, các quy định của Luật Đất đai 2024 không quy định và dường như bỏ ngỏ vấn đề này. Việc Nhà nước không quản lý thông qua việc đăng ký cập nhật, biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ đối với QSDĐ đã được góp vào BCC sẽ dẫn đến hệ lụy rất khó nhận biết và kiểm tra tình trạng một khu đất đã bị ràng buộc theo một hợp đồng BCC. Điều này tiềm ẩn rủi ro trong tình huống khi một chủ thể đã dùng QSDĐ để góp vào BCC nhưng giấy chứng nhận QSDĐ vẫn chỉ đứng tên của chủ thể góp ban đầu (mà không có bất kỳ cập nhật nào khác trên giấy chứng nhận) âm thầm thực hiện các giao dịch đối với QSDĐ đó như chuyển nhượng, tặng cho... cho một chủ thể khác thì các bên hợp tác còn lại của BCC không thể biết và kiểm soát được.

Do vậy, trước mắt, khi đầu tư theo hình thức dùng QSDĐ để góp vào BCC, các chủ thể liên quan cần tham vấn ý kiến chính thức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi thực hiện, trên cơ sở đối chiếu các quy định pháp luật đối với các hồ sơ vụ việc cụ thể. Đồng thời, để góp phần giải quyết các vướng mắc đã nêu và tạo hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch cho các giao dịch góp QSDĐ vào BCC, các cơ quan chức năng cũng cần xem xét các quy định rõ ràng về vấn đề này.

⁽¹⁾ Công ty Luật TNHH Global Vietnam Lawyers

⁽²⁾ Điểm (a) khoản 3 của điều 100 của Nghị Định 102/2024

⁽³⁾ “Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung” (theo khoản 1 điều 209 của BLDS 2015).