

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



ĐOÀN NGỌC LÂM

**PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN
BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUA THỰC TIỄN
THỰC HIỆN TẠI TỈNH PHÚ YÊN**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Duy Phương

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu.	1
3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu	1
3.1 Mục đích nghiên cứu.....	2
3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	2
4.1. Đối tượng nghiên cứu	2
4.2. Phạm vi nghiên cứu.....	2
5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	2
5.1. Phương pháp luận nghiên cứu	3
5.2. Phương pháp nghiên cứu	3
6. Câu hỏi nghiên cứu	3
7. Những đóng góp mới của luận văn.....	3
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	3
1.1. Khái quát về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1. Khái niệm, đặc trưng cơ bản của góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1.1. Khái niệm góp vốn bằng quyền sử dụng đất:	3
1.1.1.2. Đặc trưng cơ bản của góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	3
1.1.2. Vai trò của góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	3
1.2. Những vấn đề cơ bản của pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	3
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	3
1.2.2. Nội dung của pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất....	3
1.2.3. Quy định về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất	3
1.2.4. Quy định về điều kiện quyền sử dụng đất góp vốn.	3
1.2.5. Về nội dung của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất ...	4
1.2.6. Quy định về trình tự, thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	4
1.2.7 Quy định về xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn	4
Kết luận chương 1	4
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH PHÚ YÊN	4

2.1. Thực trạng các quy định pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	4
2.1.1. Quy định về các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	4
2.1.2. Quy định về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	4
2.1.2.1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	4
2.1.2.2. Bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất	4
2.1.3. Quy định về điều kiện quyền sử dụng đất góp vốn	4
2.1.4. Quy định về hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất	4
2.1.4.1. Hình thức của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất	4
2.1.4.2. Hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	4
2.1.4.3. Nội dung của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	4
2.1.5. Quy định về trình tự, thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất .	5
2.1.6. Quy định về xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn.....	5
2.2. Những thành tựu, hạn chế của pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	5
2.2.1. Những thành tựu đạt được.	Error! Bookmark not defined.
2.2.2. Hạn chế, bất cập của pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	Error! Bookmark not defined.
2.3. Thực hiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Phú Yên	5
2.3.1. Thực trạng thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Phú Yên.	5
2.3.1.1 Việc góp vốn hình thành pháp nhân:	5
2.3.1.2. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất bằng hình thức hợp tác kinh doanh.	5
2.3.1.3. Góp vốn quyền sử dụng đất vào dự án.	5
2.3.1.4. Việc UBND tỉnh ban hành các văn bản pháp luật liên quan đến góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	5
2.3.2. Nguyên nhân	5
2.3.2.1. Nguyên nhân khách quan.....	5
2.3.2.2. Nguyên nhân chủ quan.....	6
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	6
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	7
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.	7
3.1.1 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải phù hợp với chế độ sở hữu đặc thù về đất đai và đường lối đổi mới của Đảng.	7

3.1.2 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hội nhập kinh tế quốc tế.	7
3.1.3 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải theo cơ chế thị trường, có sự điều tiết của nhà nước, đảm bảo quyền tự do kinh doanh, thúc đẩy chuyển hóa quyền sử dụng đất thành vốn.....	7
3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải theo cơ chế thị trường, có sự điều tiết của nhà nước, đảm bảo quyền tự do kinh doanh, thúc đẩy chuyển hóa quyền sử dụng đất thành vốn vào các hoạt động đầu tư.	7
3.1.5 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất gắn liền với cải cách hành chính.....	7
3.2 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	7
3.2.1. Hoàn thiện quy định về các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	7
3.2.2. Hoàn thiện về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	7
3.2.3. Hoàn thiện quy định về điều kiện quyền sử dụng đất góp vốn ..	8
3.2.4. Hoàn thiện quy định về hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	8
3.2.5. Hoàn thiện các quy định góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào dự án không vì mục đích phát triển kinh tế, an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia công cộng.....	8
3.3 Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Phú Yên.	8
3.3.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về định giá quyền sử dụng đất ..	8
3.3.2. Xây dựng, công khai thông tin đất đai và hoàn thiện tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất các cấp.	8
3.3.3. Xây dựng Kế hoạch và triển khai chính sách “dồn điền, đổi thửa” để tích tụ, tập trung đất đai làm tiền đề sản xuất, kinh doanh, dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao.....	8
3.3.4 Tuyên truyền chính sách, pháp luật dồn điền, đổi thửa; góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp, vào dự án đầu tư, vào HTX.....	8
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	9
KẾT LUẬN	9

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho các chủ thể khác thông qua giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ. QSDĐ được quy đổi trị giá bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch, là nguồn nội lực và nguồn vốn to lớn, quý giá của đất nước.

Quyền góp vốn bằng QSDĐ để hợp tác sản xuất, kinh doanh được ghi nhận Bộ luật dân sự 2015, Luật doanh nghiệp 2014, Luật đất đai năm 2013, Luật đầu tư năm 2014, Luật Hợp tác xã năm 2012. Góp vốn bằng QSDĐ là nhằm khai thác và sử dụng đất đai hiệu quả, góp phần thu hút đầu tư nước ngoài, làm tiền đề phát triển nền nông nghiệp hàng hóa. Góp vốn vào HTX để góp phần phát triển kinh tế - xã hội, xoá đói giảm nghèo cho nông dân một cách bền vững. Góp vốn bằng QSDĐ vào các dự án đầu tư góp phần hạn chế các xung đột quyền lợi giữa chủ đầu tư với người bị thu hồi đất.

Tuy nhiên từ kết quả thực tiễn hoạt động góp vốn bằng QSDĐ vào DN, vào HTX, vào các dự án trên cả nước cũng như tỉnh Phú Yên nói riêng diễn ra không nhiều, chiếm tỉ lệ khiêm tốn so với hoạt động thuê đất, chuyển nhượng QSDĐ. DN không lựa chọn hình thức nhận góp vốn của người dân mà cho hình thức nhận chuyển nhượng QSDĐ hoặc bằng hình thức giao đất. Tình hình khiếu nại liên quan đến việc thu hồi đất của người dân trong cả nước và tỉnh Phú Yên nói riêng vẫn còn gay gắt, diễn biến phức tạp. Do đó hiện tượng này cần làm rõ nguyên nhân.

Từ năm 2013, nhiều văn bản pháp luật mới ban hành có liên quan đến hoạt động góp vốn bằng QSDĐ như Luật Đất đai năm 2013, Luật Doanh nghiệp năm 2014, Luật đầu tư 2015, đã phát sinh thêm nhiều vấn đề cần được nghiên cứu như sự không thống nhất giữa khái niệm góp vốn bằng QSDĐ trong Luật đất đai năm 2013 với khái niệm góp vốn bằng giá trị QSDĐ trong Luật doanh nghiệp năm 2014; sự phân định các hình thức góp vốn bằng QSDĐ chưa rõ dẫn đến nhiều lúng túng trong thực tiễn áp dụng.

Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, có nội dung: Hoàn thiện pháp luật về đất đai, tài nguyên để huy động, phân bổ và sử dụng hiệu quả đất đai, tài nguyên...Tạo thuận lợi cho việc chuyển nhượng hoặc cho thuê QSDĐ, góp vốn bằng giá trị QSDĐ; hỗ trợ tích tụ, tập trung ruộng đất để phát triển công nghiệp, dịch vụ ở nông thôn và nông nghiệp hàng hoá quy mô lớn, công nghệ cao, gắn với bảo đảm việc làm và thu nhập bền vững của nông dân.

Thực tiễn cho thấy: Lực lượng sản xuất nông nghiệp tại Việt Nam, cụ thể là người nông dân (hộ gia đình, cá nhân) chiếm hơn 70% dân số của cả nước và nắm giữ phần lớn diện tích đất đai trong cả nước đã tham gia vào hoạt động góp vốn bằng QSDĐ như thế nào để tạo việc làm, xoá đói, giảm nghèo, tăng năng xuất lao động, tăng thu nhập, nâng cao trình độ sản xuất trên chính mảnh đất của họ. Tuy nhiên pháp luật đất đai năm 2013 còn bỏ ngỏ đối với đối tượng là hộ gia đình, cá nhân góp vốn bằng QSDĐ đối với DN nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh đã ảnh hưởng đến việc khai thác nguồn lực vốn là QSDĐ. Do đó cần có những giải pháp để giải phóng tư liệu sản xuất là đất đai của hộ gia đình, cá nhân, tạo cơ hội đầu tư cho các DN có nhu cầu nhận góp vốn để sản xuất kinh doanh, góp phần vốn hóa đất đai, thu hút đầu tư để phát triển kinh tế - xã hội là hết sức cần thiết.

Nhận thức vai trò quan trọng của góp vốn bằng QSDĐ nêu trên; tôi chọn đề tài “Pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ, qua thực tiễn thực hiện tại tỉnh Phú Yên” làm Luận văn thạc sĩ của mình để tìm hiểu những quy định của Pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ, cũng như thực tiễn áp dụng các quy định này tại tỉnh Phú Yên, với hy vọng đóng góp một phần nhỏ công sức vào việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ tại Việt Nam nói chung và tại tỉnh Phú Yên nói riêng.

2. Tình hình nghiên cứu.

Góp vốn bằng QSDĐ có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội. Trong thời gian qua, việc nghiên cứu pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ được sự quan tâm nhiều nhà

nghiên cứu lý luận, các luật gia và cán bộ thực tiễn đã nghiên cứu ở nhiều khía cạnh, góc độ khác nhau. Đã có một số công trình nghiên cứu về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ như sau:

- Luận văn Thạc sĩ luật học năm 2013 “Góp vốn bằng QSDĐ trong hoạt động sản xuất kinh doanh” của tác giả Lê Văn Hùng – Khoa Luật Trường Đại học Quốc gia Hà Nội đã nghiên cứu khái niệm về góp vốn QSDĐ, đối tượng, chủ thể, nội dung, hình thức góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp và thực trạng pháp luật góp vốn bằng QSDĐ vào DN.

- Bài viết “Một số vấn đề liên quan đến hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”, trong cuốn sách Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất (2012) của tác giả Lê Thị Diễm Phương - Nhà xuất bản Lao động, Hà Nội đã nghiên cứu đối tượng, chủ thể, nội dung, hình thức của Hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ và những vướng mắc khi công chứng hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Sách “Vốn hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa” năm 2012, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội, PGS.TS. Trần Thị Minh Châu đã nghiên cứu vai trò của góp vốn bằng QSDĐ, góp phần hình thành các liên doanh, là hình thức huy động vốn, tạo nguồn lực cho đầu tư phát triển trong điều kiện vốn đầu tư trong nước còn hạn chế.

Các công trình, bài viết nghiên cứu nêu trên đã nghiên cứu về góp vốn bằng quyền sử dụng đất với những mục đích và cách tiếp cận khác nhau, đề cập đến từng nội dung cụ thể của pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, còn nhiều vấn đề thực tiễn góp vốn bằng QSDĐ đặt ra chưa được giải quyết.

Thực tiễn góp vốn bằng QSDĐ chủ yếu diễn ra ở các đô thị lớn, kinh tế phát triển, nguồn lực đất đai khan hiếm, có nhiều nhà đầu tư lớn, giá trị QSDĐ cao. Còn đối với những nơi giá trị QSDĐ chưa cao, quỹ đất công còn dồi dào, ít nhà đầu tư thì hoạt động góp vốn bằng QSDĐ ít. Nguyên nhân dẫn đến hiện tượng trên cần làm rõ.

Các công trình, bài viết nghiên cứu về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ nêu trên chủ yếu diễn ra trước năm 2014. Khi Luật Đất đai năm 2013, Bộ Luật Dân sự 2015, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Doanh nghiệp năm 2014 được ban hành và có hiệu lực pháp luật đã phát sinh thêm vấn đề mới về đối tượng, hình thức, chủ thể góp vốn bằng QSDĐ trong các văn bản pháp luật cần tiếp tục nghiên cứu làm rõ.

3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích nghiên cứu

Đề ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam nói chung và tại tỉnh Phú Yên nói riêng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Làm rõ: Khái niệm, đặc trưng, vai trò góp vốn bằng QSDĐ; phân biệt góp vốn bằng QSDĐ đối với các hình thức góp vốn khác.

Làm rõ: Khái niệm, đặc điểm, nội dung của pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ; trong đó làm rõ hình thức, chủ thể, điều kiện, hợp đồng, trình tự thủ tục góp vốn bằng QSDĐ.

Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên; qua đó chỉ ra những ưu điểm, hạn chế, bất cập, vướng mắc cần khắc phục.

Từ các kết quả nghiên cứu nêu trên, luận văn đưa ra định hướng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Hệ thống các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan đến góp vốn bằng QSDĐ.

Thực trạng pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ tại Việt Nam và thực hiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Tập trung làm rõ một số vấn đề lý luận về pháp luật góp vốn bằng QSDĐ; Thực trạng pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ tại Việt Nam và thực trạng thực hiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên từ năm 2015 đến năm 2017.

5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Trên nền tảng quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; các quan điểm của Đảng và Nhà nước về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường, hội nhập quốc tế.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp phân tích, tổng hợp, Phương pháp so sánh, Phương pháp phân tích - dự báo khoa học.

6. Câu hỏi nghiên cứu

Về lý luận: Góp vốn bằng QSDĐ như thế nào.

Góp vốn bằng QSDĐ là gì; vai trò, nội dung của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ; góp vốn bằng QSDĐ khác so với hình thức góp vốn khác như thế nào; pháp luật góp vốn bằng QSDĐ là gì?.

Về pháp luật thực định: Pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ hiện nay quy định như thế nào; chủ thể, hình thức, điều kiện để góp vốn QSDĐ, hợp đồng góp vốn, trình tự, thủ tục góp vốn, chấm dứt góp vốn và xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn cụ thể như thế nào?. Những hạn chế, bất cập của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ tại Việt Nam.

Thực tiễn thực hiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ tại Tỉnh Phú Yên (góp vốn bằng QSDĐ vào: Doanh nghiệp, HTX, dự án không vì mục đích công; góp vốn bằng QSDĐ hợp tác sản xuất kinh doanh). Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập về góp vốn bằng QSDĐ? giải pháp để nâng cao hiệu quả góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên và cả nước nói chung.

7. Những đóng góp mới của luận văn.

Khái quát và phân tích thực trạng pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam và thực tiễn thực hiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành và những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thi hành. Đề xuất các giải pháp cụ thể để hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ tại Phú Yên.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.

1.1. Khái quát về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm, đặc trưng cơ bản của góp vốn bằng QSDĐ

1.1.1.1. Khái niệm góp vốn bằng QSDĐ:

1.1.1.2. Đặc trưng cơ bản của góp vốn bằng QSDĐ.

1.1.3. Vai trò của góp vốn bằng QSDĐ.

Góp vốn bằng QSDĐ nhằm để: vốn hóa đất đai; khai thác và sử dụng đất đai hiệu quả; thu hút đầu tư nước ngoài; phát triển nông nghiệp hàng hóa, giảm nghèo; hạn chế các xung đột quyền lợi giữa chủ đầu tư với người bị thu hồi đất.

1.2. Những vấn đề cơ bản của pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ.

1.2.2. Nội dung của pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ.

Trên thực tế, có hai hình thức góp vốn bằng QSDĐ:

Một là, góp vốn bằng QSDĐ để thành lập doanh nghiệp hoặc góp vốn vào doanh nghiệp đã được thành lập.

Hai là, góp vốn bằng QSDĐ theo hình thức hợp tác kinh doanh.

1.2.3. Quy định về chủ thể góp vốn bằng QSDĐ

Bên góp vốn bằng QSDĐ: Người sử dụng đất có năng lực chủ thể.

Bên nhận góp vốn bằng QSDĐ: là tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất và đáp ứng các điều kiện để nhận góp vốn bằng QSDĐ. Những đối tượng không được thành lập và quản lý doanh nghiệp thì không được nhận góp vốn bằng QSDĐ.

1.2.4. Quy định về điều kiện QSDĐ góp vốn.

Phải được sự cho phép của Nhà nước. QSDĐ hình thành có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được góp vốn bằng QSDĐ.

Khi tham gia góp vốn QSDĐ phải thỏa mãn: QSDĐ được cấp giấy chứng nhận, không tranh chấp, trong thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ phải được lập thành văn bản, phải được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

1.2.5. Về nội dung của hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ

Là tổng thể các thỏa thuận giữa bên góp vốn với bên nhận góp vốn được ghi nhận trong hợp đồng góp vốn, như: đối tượng góp vốn, giá trị QSDĐ, mục đích góp vốn, thời hạn góp vốn, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

1.2.6. Quy định về trình tự, thủ tục góp vốn bằng QSDĐ.

1.2.7 Quy định về xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn

Kết luận chương 1

QSDĐ là tài sản đặc biệt được nhiều quy phạm pháp luật thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau, điều chỉnh. Do đó, cần phải xây dựng khung pháp lý về góp vốn bằng QSDĐ dựa trên nền tảng về quyền tự do kinh doanh, tự do giao kết hợp đồng, nhưng phải phù hợp với đặc thù của QSDĐ, trên nền tảng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; Đường lối của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế thị trường; Đặc thù của QSDĐ và các hình thức SDD; Sự tương tác giữa các bộ phận pháp luật như pháp luật đất đai, doanh nghiệp, hợp đồng.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH PHÚ YÊN

2.1. Thực trạng các quy định pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất

2.1.1. Quy định về các hình thức góp vốn bằng QSDĐ

Điều 500 Bộ luật dân sự 2015: “Hợp đồng về QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó NSDD chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ hoặc thực hiện các quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia, bên kia thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng với NSDD”.

Luật đất đai năm 2013 quy định góp vốn bằng QSDĐ một trong những hình thức chuyển QSDĐ, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho người được nhận góp vốn bằng QSDĐ.

Luật doanh nghiệp năm 2014, quy định: Góp vốn bao gồm góp vốn để thành lập doanh nghiệp hoặc góp thêm vốn điều lệ của doanh nghiệp đã được thành lập. Tài sản góp vốn có thể là **giá trị QSDĐ**.

Có hai hình thức góp vốn gồm:

Thứ nhất: Hình thức góp vốn bằng QSDĐ để hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân.

Thứ 2: Hình thức góp vốn bằng QSDĐ hình thành pháp nhân..

2.1.2. Quy định về chủ thể góp vốn bằng QSDĐ

2.1.2.1. Bên góp vốn bằng QSDĐ

2.1.2.2. Bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

2.1.3. Quy định về điều kiện quyền sử dụng đất góp vốn

2.1.4. Quy định về hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

2.1.4.1. Hình thức của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ phải được lập thành văn bản, phải công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai.

2.1.4.2. Hiệu lực của hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ.

Việc chuyển QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai.

2.1.4.3. Nội dung của hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2.1.5. Quy định về trình tự, thủ tục góp vốn bằng QSDĐ

2.1.6. Quy định về xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn.

Theo Luật Doanh nghiệp và Luật Pháp sản. Ngoài ra còn phải căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai.

2.2. Những thành tựu, hạn chế của pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2.3. Thực hiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Phú Yên

2.3.1. Thực trạng thực hiện góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên.

2.3.1.1. Việc góp vốn hình thành pháp nhân:

Thực tiễn không có trường hợp góp vốn bằng QSDĐ để thành lập DN hoặc góp thêm vốn điều lệ vào DN. Các dự án trên địa bàn tỉnh chủ yếu chọn hình thức thuê đất, một số ít doanh nghiệp khi thực hiện dự án chọn hình thức nhận chuyển nhượng QSDĐ.

Theo Luật hợp tác năm 2012, giá trị QSDĐ là tài sản để góp vốn. Hiện tỉnh Phú Yên có 189 HTX, nhưng trong cơ cấu vốn của HTX hầu như không có trường hợp nào góp vốn bằng giá trị QSDĐ.

2.3.1.2. Góp vốn bằng QSDĐ bằng hình thức hợp tác kinh doanh.

Thời gian qua, trên địa bàn tỉnh Phú Yên có một số hộ gia đình cá nhân có thỏa thuận với doanh nghiệp góp vốn bằng QSDĐ bằng hình thức hợp tác kinh doanh để trồng rừng. Tuy nhiên hoạt động này không đáng kể. Có một số vi phạm trong Hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ như: Hợp đồng góp vốn không được công chứng chứng thực; góp vốn vượt quá thời hạn sử dụng đất, trái với mục đích sử dụng đất; nội dung của hợp đồng góp vốn thiếu quyền lợi của người góp vốn.

2.3.1.3. Góp vốn quyền sử dụng đất vào dự án.

Từ tháng 1 năm 2015 đến tháng 12/2017, UBND tỉnh Phú Yên có 04 dự án lớn đầu tư: khu dân cư, khu đô thị dịch vụ hỗn hợp, khu nhà ở xã hội, khu đô thị mới với tổng vốn đầu tư là 7,2 nghìn tỉ đồng, tổng diện tích đất bị thu hồi là 1.598ha. Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất 47 tỉ đồng với 6 tổ chức và 156 hộ gia đình, cá nhân. Hình thức sử dụng đất do Doanh nghiệp thuê đất của nhà nước chiếm hơn 90%, còn lại là đất của người dân bị thu hồi.

Thực tiễn cho thấy không có trường hợp nào góp vốn bằng QSDĐ vào các dự án.

Kết quả so sánh giá đất do nhà nước quy định để bồi thường cho người bị thu hồi đất thu hồi đất so với giá đất sau khi thu hồi đất, giao cho Nhà đầu tư phân lô bán nền thì mảnh đất đó cao hơn 1,5 đến 2 lần. Việc này đã tạo sự bất bình đẳng giữa nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi, gây bức xúc cho người dân, dẫn đến khiếu kiện về đất đai hàng năm chiếm tỉ lệ cao (hơn 70 % các vụ khiếu kiện hàng năm của tỉnh).

2.3.1.4. Việc UBND tỉnh ban hành các văn bản pháp luật liên quan đến góp vốn bằng quyền sử dụng đất

UBND tỉnh Phú Yên chỉ có Quyết định số 58/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014, quy định phối hợp với chủ đầu tư trong việc thỏa thuận với NSDD để thực hiện dự án đầu tư không phải vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

2.2.3. Nguyên nhân .

Những thực trạng góp vốn bằng QSDĐ tại tỉnh Phú Yên nêu trên, xuất phát từ những nguyên nhân chính như sau:

2.2.3.1. Nguyên nhân khách quan.

Một là, chính sách ưu đãi đầu tư:

Các DN đầu tư vào địa bàn tỉnh, phần lớn được hưởng các chính sách về thuế, miễn, giảm tiền thuê đất, tiền SDD, các loại phí, lệ phí liên quan đến giao dịch đất đai, do đó DN chọn hình thức thuê đất của Nhà nước, hoặc giao đất có thu tiền SDD chứ không chọn hình thức kêu gọi sự góp vốn bằng QSDĐ của người có đất bị thu hồi.

Hai là, quỹ đất dành cho nhà đầu tư còn nhiều.

Ở những tỉnh nghèo, quỹ đất dành cho đầu tư còn nhiều, doanh nghiệp đầu tư vào tỉnh còn khiêm tốn. Tỉnh nghèo sử dụng chính sách ưu đãi đầu tư về miễn giảm tiền SDD, thuê đất

để thu hút đầu tư, do đó, nhà đầu tư có nhiều cơ hội lựa chọn địa bàn đầu tư thuận lợi, trong đó có yếu tố đất đai để xây dựng trụ sở DN, cơ sở sản xuất kinh doanh có chi phí ít tốn kém nhất nhưng đem lại hiệu quả cao nhất.

Ba là, do tình trạng phân bố đất đai trên địa bàn tỉnh còn manh mún, nhỏ lẻ; tích tụ ruộng, đất còn mang tính tự phát. DN muốn đầu tư vào nông nghiệp cũng không muốn có thành viên của mình chiếm phần lớn về số lượng nhưng giá trị vốn góp vào DN không đáng kể, do đó Doanh nghiệp không mặn mà với việc góp vốn bằng QSDĐ của nông dân vào Doanh nghiệp.

Bốn là, tư duy kinh tế, trình độ sản xuất, khoa học còn chưa theo kịp với yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế.

Với nếp quen, tập quán canh tác lạc hậu và tình trạng thiếu vốn để sản xuất, người nông dân đã không cho ra được sản phẩm hàng hóa chất lượng cao để đáp ứng nhu cầu thị trường xuất khẩu. Vì vậy, nông dân không mặn mà với mô hình HTX.

2.2.3.2. Nguyên nhân chủ quan.

Một là, nguyên nhân từ việc xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh thấp hơn nhiều lần so với giá đất thị trường.

Cơ quan, người có thẩm quyền xây dựng, thẩm định giá đất của tỉnh thấp hơn giá trị QSDĐ của thị trường. Vì vậy, khi đầu tư DN chọn hình thức thuê đất của nhà nước theo bảng giá đất của Nhà nước, không lựa chọn hình thức góp vốn bằng QSDĐ của người bị thu hồi đất để giảm các chi phí đầu tư về đất.

Hai là, thực hiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ, cố ý thực hiện không đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định:

Các bên tham gia giao dịch QSDĐ sử dụng các hình thức trá hình để che dấu mục đích chính của giao dịch để trốn tránh các nghĩa vụ tài chính liên quan đến hoạt động chuyển QSDĐ như: Mục đích của giao dịch là chuyển nhượng đất đai nhưng được thể hiện dưới hình thức góp vốn bằng QSDĐ.

Ba là, trình độ am hiểu pháp luật góp vốn bằng QSDĐ còn hạn chế.

Trình độ am hiểu pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ còn hạn chế nên xảy ra tình trạng Hợp đồng góp vốn QSDĐ không đảm bảo về mặt pháp lý như: Hợp đồng góp vốn không được công chứng chứng thực; góp vốn vượt quá thời hạn sử dụng đất, trái với mục đích sử dụng đất; nội dung của hợp đồng góp vốn thiếu quyền lợi của người góp vốn nhưng vẫn được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Bốn là, thiếu các quy định, hướng dẫn cụ thể để triển khai chế định góp vốn bằng QSDĐ vào các dự án nhà nước thu hồi đất không thuộc Điều 61, 62 của Luật đất đai năm 2013.

Năm là, công tác tuyên truyền pháp luật đất đai thiếu nội dung góp vốn bằng QSDĐ, địa phương chưa thực sự quan tâm đến chính sách “đòn điền, đổi thửa”. UBND tỉnh Phú Yên chưa xây dựng Nghị quyết cũng như Kế hoạch triển khai thực hiện chính sách đòn điền, đổi thửa. Kết quả khảo sát một số địa bàn của tỉnh Phú Yên cho thấy hầu như người dân chưa bao giờ biết, nghe, thấy mô hình, thông tin về tuyên truyền pháp luật góp vốn bằng QSDĐ vào DN hoặc vào HTX.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Qua việc nghiên cứu thực trạng pháp luật góp vốn bằng QSDĐ và việc thực tiễn thực hiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ tại Phú Yên, tác giả rút ra một số kết luận như sau:

1. Góp vốn bằng QSDĐ là hình thức vốn hóa đất đai, giải quyết nhu cầu về vốn cho đầu tư phát triển. Hoạt động góp vốn bằng QSDĐ để thành lập nghiệp hoặc góp thêm vốn vào điều lệ DN phần lớn diễn ra tập trung ở những nơi có điều kiện kinh tế xã hội phát triển, ở những nơi nguồn lực đất đai khan hiếm, đất có giá trị cao, còn các tỉnh nghèo như Phú Yên, quỹ đất công còn dồi dào, đất đai còn manh mún, giá trị QSDĐ không cao, tình trạng sản xuất của nông dân còn lạc hậu, hoạt động góp vốn bằng QSDĐ vào doanh nghiệp hoặc góp thêm vốn vào điều lệ doanh nghiệp cũng như vào HTX hầu như không diễn ra.

2. Góp vốn bằng QSDĐ là một trong những hình thức nhằm phát triển lực lượng sản xuất, phát triển kinh tế nông nghiệp hàng hóa. Mặc dù trong những năm qua xuất hiện ngày càng nhiều DN trong và ngoài nước có nhu cầu đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp Việt Nam. Tuy nhiên với tình trạng sử dụng đất đai manh mún và chính sách hạn điền đã ảnh hưởng lớn đến việc cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp trên phạm vi cả nước và tỉnh Phú Yên nói chung. Mặt khác, tốc độ phát triển công nghiệp, thương mại diễn ra còn chậm của nước ta còn chậm nên tỉ lệ nông dân thoát ly khỏi sản xuất nông nghiệp diễn ra không đáng kể. Chính sách dồn điền, đổi thửa nhằm tích tụ ruộng đất cũng mới giai đoạn khởi đầu, kết quả còn khiêm tốn. Riêng tỉnh Phú Yên chưa ban hành kế hoạch thực hiện chính sách dồn điền, đổi thửa, chưa quan tâm đến việc tuyên truyền về chính sách pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ và chính sách dồn điền, đổi thửa. Do đó hiệu quả pháp luật về góp vốn về QSDĐ đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên còn rất thấp.

3. Luật đất đai năm 2013, quy định hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất được góp vốn bằng QSDĐ vào các dự án xây dựng nhà ở, hạ tầng đô thị... không thuộc dự án đầu tư vì mục đích phát triển kinh tế, lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh, quốc phòng nhằm để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người có đất bị thu hồi và chủ dự án, hạn chế, giảm thiểu khiếu kiện. Tuy nhiên, pháp luật hiện nay còn chưa có các quy định cụ thể để thực hiện.

4. Bên cạnh những thành tựu đạt được, pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ những hạn chế, bất cập như: Chưa phân biệt hình thức góp QSDĐ để thành lập DN, góp vốn vào DN đã được thành lập và góp vốn bằng hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh. Chủ thể góp vốn trong Luật Đất đai năm 2013 còn nhiều nội dung chưa phù hợp như: Hộ gia đình, cá nhân không được phép góp vốn với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; hộ gia đình, cá nhân không được góp vốn bằng tài sản cùng với QSDĐ; pháp luật về công chứng, đăng ký vẫn còn chưa đáp ứng yêu cầu của xã hội; Luật Doanh nghiệp chưa có quy định tỉ lệ cụ thể về trách nhiệm bồi thường khi định giá tài sản góp vốn là QSDĐ cao hơn giá thực tế...

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

3.1.1 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải phù hợp với chế độ sở hữu đặc thù về đất đai và đường lối đổi mới của Đảng.

3.1.2 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hội nhập kinh tế quốc tế.

3.1.3 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải theo cơ chế thị trường, có sự điều tiết của nhà nước, đảm bảo quyền tự do kinh doanh, thúc đẩy chuyển hóa quyền sử dụng đất thành vốn vào các hoạt động đầu tư.

3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải theo cơ chế thị trường, có sự điều tiết của nhà nước, đảm bảo quyền tự do kinh doanh, thúc đẩy chuyển hóa quyền sử dụng đất thành vốn vào các hoạt động đầu tư.

3.1.5 Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất gắn liền với cải cách hành chính

3.2 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3.2.1. Hoàn thiện quy định về các hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất

3.2.2. Hoàn thiện về chủ thể góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, bổ sung Luật đất đai quy định hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng QSDĐ với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Thứ hai, bổ sung quy định hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng tài sản gắn liền với QSDĐ. Có cơ chế đủ mạnh để bảo vệ cổ đông nhỏ trong doanh nghiệp cổ phần có thể bị giảm, mất vốn trong quá trình kinh doanh.

3.2.3. Hoàn thiện quy định về điều kiện quyền sử dụng đất góp vốn

Bổ sung quy định góp vốn là QSDĐ không thể chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

3.2.4. Hoàn thiện quy định về hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

3.2.5. Hoàn thiện các quy định góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào dự án không vì mục đích phát triển kinh tế, an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia công cộng.

Ban hành văn bản quy định cơ chế tổ chức thực hiện góp vốn bằng QSDĐ vào dự án không vì mục đích: phát triển kinh tế, an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia công cộng.

3.3 Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại tỉnh Phú Yên.

Đề tháo gỡ các nút thắt ảnh hưởng đến hoạt động góp vốn bằng QSDĐ trên địa bàn tỉnh, cần thực hiện các giải pháp như sau:

3.3.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về định giá quyền sử dụng đất

Ngày 20/6/2012, Quốc hội đã thông qua Luật Giá (có hiệu lực từ ngày 01/01/2013).

Hiện nay, UBND tỉnh ban hành giá đất chưa phù hợp, chưa sát với giá giao dịch trên thị trường QSDĐ. Điều này dẫn đến Doanh nghiệp đầu tư chọn hình thức thuê đất chứ không chọn hình thức nhận góp vốn bằng QSDĐ. Mặt khác, giá đất không sát với giá thị trường gây thất thu cho ngân sách nhà nước, là nguyên nhân người dân khiếu kiện khi bị thu hồi đất. Vì vậy, UBND tỉnh cần xây dựng hệ thống giá đất phù hợp theo hướng sau:

Một là, trong quy trình định giá đất cụ thể, có sự tham gia của tổ chức, cơ quan định giá đất độc lập tiến hành định giá đất theo giá thực tế trên thị trường, trong quy trình định giá đất cụ thể, có sự tham gia của tổ chức, cơ quan định giá đất độc lập tiến hành định giá đất, UBND tỉnh là cơ quan xem xét và quyết định giá đất cụ thể. Nếu người dân không đồng ý với mức giá do UBND tỉnh đưa ra, có thể yêu cầu cơ quan, tổ chức giá khác định giá. Trường hợp cơ quan định giá đất theo yêu cầu của người dân định giá đất cao hơn giá nhà nước thì phải chịu trách nhiệm về kết quả định giá của mình.

Hai là, cần có quy định trách nhiệm bồi thường của cá nhân, tổ chức trong việc xây dựng, thẩm định giá đất không sát giá thị trường gây thiệt hại cho nhà nước và công dân.

Ba là, Xây dựng tiêu chí tăng cường tính chuyên nghiệp và sự hoạt động của dịch vụ thẩm định giá và tư vấn giá đất và cần mở rộng diện giao đất bắt buộc phải thông qua đấu giá, đấu thầu QSDĐ khi Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất.

3.3.2. Xây dựng, công khai thông tin đất đai và hoàn thiện tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất các cấp.

Một là, xây dựng hệ thống cơ sở thông tin dữ liệu về nhà, đất và công khai hóa các thông tin về nhà, đất để người dân tiếp cận thông tin, giám sát.

Hai là, tuyển dụng, đào tạo công chức, viên chức có trình độ, chuyên môn, nghiệp vụ phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, trong đó có đội ngũ công chứng viên, viên chức của các cơ quan đăng ký QSDĐ các cấp.

3.3.3. Xây dựng Kế hoạch và triển khai chính sách “dồn điền, đổi thửa” để tích tụ, tập trung đất đai làm tiền đề sản xuất, kinh doanh, dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao.

Đến nay, UBND tỉnh Phú Yên chưa xây dựng kế hoạch triển khai chính sách “Dồn điền, đổi thửa”.

Phú Yên là một tỉnh kinh tế nông nghiệp là chủ yếu, Hội Đồng nhân dân tỉnh sớm ban hành Nghị quyết về chính sách khuyến khích thực hiện dồn điền, đổi thửa xây dựng cánh đồng mẫu, trên cơ sở đó UBND tỉnh xây dựng, Kế hoạch “dồn điền, đổi thửa” xây dựng cánh đồng mẫu để các Sở ngành, UBND cấp huyện, cấp xã có cơ sở triển khai, thực hiện.

3.3.4 Tuyên truyền chính sách, pháp luật dồn điền, đổi thửa; góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp, vào dự án đầu tư, vào Hợp tác xã.

Quy định góp vốn bằng QSDĐ vào dự án gần như chưa được thực hiện trên thực tế. Nhà nước cũng chưa tuyên truyền, giải thích để người dân hiểu rõ lợi ích khi thực hiện việc góp vốn bằng QSDĐ vào các dự án cũng như lợi ích của việc thực hiện chính sách “dồn điền, đổi thửa”.

Khi Kế hoạch Đồn điền đổi thửa ban hành, UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan truyền thông, UBND cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh thường xuyên tuyên truyền tin, tuyên truyền Kế hoạch triển khai cuộc vận động nông dân thực hiện “đồn điền, đổi thửa”, xây dựng cánh đồng mẫu đến mọi tầng lớp nhân dân biết và tích cực hưởng ứng.

Chủ động kêu gọi và tạo điều kiện thuận lợi cho các DN và tổ chức, cá nhân góp vốn QSDĐ để đầu tư phát triển các mô hình sản xuất phù hợp với quy hoạch sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung; hỗ trợ các dịch vụ cung ứng giống, vật tư nông nghiệp, hỗ trợ vay vốn, tập huấn, chuyên giao tiến bộ kỹ thuật, tiêu thụ sản phẩm cho nông dân trên các cánh đồng mẫu.

Tuyên truyền, vận động, hướng dẫn, hỗ trợ nhân dân ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất nông nghiệp, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; xây dựng, quảng bá thương hiệu hàng hóa nông sản; kết nối, phát triển thị trường sản xuất với thị trường tiêu thụ nông sản hàng hóa của nông dân.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

1. Hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay là yêu cầu tất yếu khách quan, phù hợp với kinh tế thị trường, hội nhập kinh tế, quốc tế, trong điều kiện QSDĐ được xác định là một hàng hóa đặc biệt, là một nguồn vốn quan trọng để phát triển kinh tế xã hội.

2. Đất đai là tư liệu sản xuất chính của nông dân, năng xuất lao động trong lĩnh vực nông nghiệp còn thấp. Hiện nay lao động nông nghiệp chiếm tỉ lệ lớn trong bộ phận dân cư vì vậy hoàn thiện pháp luật góp vốn bằng QSDĐ ở Việt Nam phải trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai và chiến lược phát triển nền nông nghiệp hàng hóa công nghệ cao của Đảng và Nhà nước.

3. Hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ phải đảm bảo công bằng, hài hòa quyền lợi ích chính đáng của các chủ thể tham gia quan hệ góp vốn bằng QSDĐ, phục vụ nhu cầu phát triển kết cấu hạ tầng, phát triển kinh tế xã hội; khắc phục sự bất bình đẳng, xung đột về quyền lợi của các bên tham gia quan hệ góp vốn bằng QSDĐ.

4. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ bao gồm: mở rộng chủ thể được góp vốn bằng QSDĐ là hộ gia đình, cá nhân và DN có vốn đầu tư nước ngoài; bổ sung quy định hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng QSDĐ với DN có vốn đầu tư nước ngoài và góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất; Bổ sung QSDĐ đang thế chấp thì không được góp vốn giá trị QSDĐ để thành lập DN hoặc góp thêm vốn vào vốn điều lệ của doanh nghiệp; Xây dựng bảng giá đất theo giá thị trường; có quy định chi tiết việc góp vốn QSDĐ của người bị thu hồi đất vào dự án không vì mục đích phát triển kinh tế, an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, công cộng; củng cố và hoàn thiện các thiết chế hỗ trợ cho hoạt động góp vốn bằng QSDĐ ...

KẾT LUẬN

Đề tài “pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất, qua thực tiễn thực hiện tại Tỉnh Phú Yên” đã tiếp cận, hệ thống, làm rõ một số nội dung như:

Tổng hợp hệ thống các khái niệm, đặc trưng của việc góp vốn bằng QSDĐ; khái niệm, đặc điểm của pháp luật về vốn bằng QSDĐ; Vai trò của pháp luật góp vốn bằng QSDĐ hiện hành.

Luận văn cũng đã chỉ ra hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành như: Chưa có sự phân biệt các hình thức góp vốn bằng QSDĐ; chưa có sự thống nhất về khái niệm góp vốn bằng QSDĐ hay góp vốn bằng giá trị QSDĐ. Luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013, Luật công chứng còn bất cập về chủ thể góp vốn bằng QSDĐ; Điều kiện QSDĐ góp vốn bằng QSDĐ chỉ loại trừ QSDĐ đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án mà không loại trừ trường hợp QSDĐ đang thế chấp là chưa đầy đủ.

Luận văn còn nêu rõ những điều kiện, nguyên nhân dẫn đến thực tiễn hoạt động góp vốn bằng QSDĐ chưa đáp ứng yêu cầu phát triển của đất nước như tình trạng QSDĐ nông

nghiệp còn manh mún, nhỏ lẻ, phân tán; hiệu quả sử dụng đất thấp; việc tuyên truyền về lợi ích, ý nghĩa của việc dồn điền đổi thửa, góp vốn bằng QSDĐ chưa được chính quyền các cấp quan tâm.

Từ những bất cập, hạn chế, khó khăn như đã nêu trên, tác giả đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về góp vốn bằng QSDĐ và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật góp vốn bằng QSDĐ trên địa bàn tỉnh Phú Yên trong thời gian tới.