

# BÀN VỀ VIỆC NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG PHẦN VỐN GÓP CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN GÓP VỐN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN

● DƯƠNG QUỐC CƯỜNG

## TÓM TẮT:

Bài viết tập trung phân tích những qui định pháp luật về chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn trong doanh nghiệp, người nhận chuyển nhượng phần vốn góp là nhà đầu tư nước ngoài và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn trong doanh nghiệp.

**Từ khóa:** Nhận chuyển nhượng phần vốn góp của nhà đầu tư, chuyển nhượng phần vốn góp, chuyển nhượng vốn, quyền sử dụng đất, doanh nghiệp.

## 1. Đặt vấn đề

Thành viên góp vốn trong công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên (TNHH) có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình cho người khác “có thể là cá nhân, tổ chức trong nước hay nước ngoài” sau khi đã chào bán phần vốn đó cho các thành viên còn lại theo tỷ lệ tương ứng với phần vốn góp của họ trong công ty với cùng điều kiện mà các thành viên này không mua hoặc không mua hết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày chào bán. Đối chiếu với Luật Đầu tư 2014 thì nhà đầu tư được quyền nhận chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất của thành viên góp vào công ty theo trình tự, thủ tục pháp luật qui định. Tác giả nhận thấy rằng, hoạt động nhận chuyển nhượng phần vốn góp là hoạt động thường xuyên

diễn ra tại thị trường Việt Nam, đặc biệt trong thời kỳ nước ta hội nhập sâu và rộng hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế thế giới. Khi đối chiếu Điều 5 Luật Đất đai 2013, pháp luật đã ghi nhận rất rõ người sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều 160 Luật Nhà ở 2014 qui định, liên quan đến đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài cũng như điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, trong đó qui định người có quốc tịch nước ngoài trong trường hợp nào được quyền sở hữu nhà ở thương mại tại Việt Nam.

Trong phạm vi bài viết, tác giả phân tích, đánh giá và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về một số vấn đề liên quan khi cùng một nhà đầu tư là cá

nhân mang quốc tịch nước ngoài đầu tư vào công ty TNHH hai thành viên trở lên tại Việt Nam, đặc biệt là những hình thức đầu tư nhận chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất thì quyền và nghĩa vụ của họ lại có những ràng buộc khác nhau.

## 2. Quy định pháp luật về Luật Doanh nghiệp

Điều 53 qui định, thành viên công ty TNHH có quyền chuyển nhượng một phần hay toàn bộ phần vốn góp của mình cho người khác theo những qui định sau: (1) phải chào bán phần vốn đó cho các thành viên còn lại theo tỷ lệ tương ứng với phần vốn góp của họ trong công ty với cùng điều kiện; (2) chỉ được chuyển nhượng với cùng điều kiện chào bán đối với các thành viên còn lại qui định tại điểm a khoản này cho người không phải là thành viên nếu các thành viên còn lại của công ty không mua hoặc không mua hết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày chào bán; (3) thành viên chuyển nhượng vẫn có các quyền và nghĩa vụ đối với công ty tương ứng với phần vốn góp có liên quan cho đến khi thông tin về người mua được ghi đầy đủ vào sổ đăng ký thành viên.

Theo khoản 1 và khoản 2 Điều 22 của Luật Đầu tư 2014 thì trước khi thành lập tổ chức kinh tế, nhà đầu tư nước ngoài phải có dự án đầu tư, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư theo điều 37 của Luật Đầu tư, “trừ trường hợp đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp hoặc đầu tư theo hợp đồng”. Tại Điều 5 Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: (1) tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo qui định của pháp luật về dân sự. (2) hộ gia đình, cá nhân trong nước. (3) cộng đồng dân cư gồm cộng đồng dân cư người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung đồng họ... (4) người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo qui định pháp luật về quốc tịch; (5) doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam

mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo qui định của pháp luật về đầu tư. Điều 159 Luật Nhà ở qui định về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài thông qua các hình thức sau đây: a) đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; b) mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ và phải đảm bảo những điều kiện sau đây: (1) đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của luật này thì phải có giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo qui định của luật này và pháp luật có liên quan, (2) đối với tổ chức nước ngoài qui định tại điểm b khoản 1 Điều 159 của luật này thì phải có giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp; (3) đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo qui định của pháp luật và quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài: Thứ nhất, chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà. Thứ hai, đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm theo qui định của Chính phủ nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong giấy chứng nhận.

Với những qui định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai và Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tác giả nhận thấy:

*Thứ nhất*, pháp luật doanh nghiệp đã cho phép thành viên công ty được “quyền tự định đoạt phần

vốn góp của mình trong nền kinh tế thị trường”. Đây là quyền tự do kinh doanh rất quan trọng của cá nhân, tổ chức trong nền kinh tế hội nhập toàn cầu, nhằm giúp họ “tranh thủ thời cơ tìm kiếm cơ hội kinh doanh” trong những ngành nghề kinh tế khác nhau mà họ nhận thấy mình có ưu thế, đó cũng là động lực giúp duy trì sự tồn tại của các nguồn lực doanh nghiệp; ở cách nhìn nào đó, nó có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp tạo ra của cải vật chất cho xã hội.

*Thứ hai*, trong nền kinh tế thị trường, giữa cá nhân nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng có cơ hội “trao đổi lợi thế cho nhau trong giao dịch dân sự”. Nếu thành viên đang sở hữu phần vốn góp vì lý do nào đó không muốn tham gia vào nền kinh tế nữa, muốn rút lui khỏi thị trường của nền kinh tế như sức khỏe của chủ sở hữu không được đảm bảo thì việc pháp luật cho phép họ chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức ngoài nước ngoài viên còn lại trong công ty sau khi đã đáp ứng những điều kiện pháp luật qui định là “nhu cầu thật sự cần thiết, tạo sự linh hoạt” cho tất cả mọi cá nhân, tổ chức trong xã hội, không phân biệt cá nhân có quốc tịch Việt Nam hay quốc tịch nước ngoài tham gia nền kinh tế thị trường của đất nước.

*Thứ ba*, quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt, người sử dụng đất theo khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013 có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật; như vậy, người sử dụng đất có quyền dùng quyền sử dụng đất của mình góp vốn vào trong doanh nghiệp; khi ấy thành viên góp vốn được sở hữu phần vốn góp và được hưởng lợi nhuận cũng như chịu trách nhiệm trong phạm vi số vốn góp. Việc người sử dụng đất được phép dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất góp vốn vào doanh nghiệp và được quyền chuyển nhượng phần vốn góp này cho cá nhân, tổ chức khác trong nền kinh tế thị trường giúp đã giúp cho “các nhà đầu tư tiếp cận và khai thác hiệu quả nguồn vốn là giá trị quyền sử dụng đất, là tài sản góp vốn vào doanh nghiệp”, nguồn tài sản chiếm vị trí quan trọng trong nền kinh tế của chúng ta.

*Thứ tư*, pháp luật cho phép cá nhân là người Việt Nam, người mang quốc tịch nước ngoài, tổ chức kinh tế thành lập theo pháp luật Việt Nam hay pháp luật nước ngoài được quyền nhận chuyển

nhượng phần vốn góp có liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn vào doanh nghiệp nhằm thu hút mọi nguồn lực của cá nhân, tổ chức có năng lực tài chính tham gia vào thị trường quyền sử dụng đất đang lưu thông trong nền kinh tế Việt Nam. Có thể nói, pháp luật không phân biệt chủ thể kinh doanh trong nền kinh tế thị trường mà luôn tạo điều kiện cho tất cả mọi cá nhân, tổ chức tham gia thị trường quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật nhằm tạo mọi điều kiện phát triển kinh tế đất nước.

### **3. Một số vướng mắc, bất cập**

Luật Doanh nghiệp về việc chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất hay quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất góp vốn vào trong công ty TNHH hai thành viên trở lên còn một số vướng mắc, bất cập như sau.

*Thứ nhất*, pháp luật doanh nghiệp “không giới hạn về chủ thể nào có quyền nhận chuyển nhượng phần vốn góp mà tài sản đang chuyển nhượng có liên quan đến giá trị tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất của thành viên góp vốn, một loại tài sản đặc thù lưu thông trong nền kinh tế thị trường quyền sử dụng đất tại Việt Nam”, pháp luật qui định rằng, khi thành viên góp vốn là quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp thì chính pháp nhân hay doanh nghiệp mới là người sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất, còn thành viên góp vốn chỉ sở hữu phần vốn góp. Thực tế cho thấy, khi thành viên nhận chuyển nhượng phần vốn góp đang “chiếm tỷ lệ vốn góp lớn”, có tính chất “quyết định đường lối hoạt động của công ty” là người có quốc tịch nước ngoài mà chính thành viên này không có dự án đầu tư được cơ quan cấp giấy chứng nhận đầu tư như trường hợp nhà đầu tư muốn đầu tư vào lĩnh vực liên quan bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư thì chúng ta rất khó quản lý về giá của những tài sản mà doanh nghiệp đang quản lý, đặc biệt tài sản liên quan đến giá trị bất động sản. Nếu như chính thành viên này lại tiếp tục chuyển nhượng phần vốn góp của mình cho thành viên khác với giá không phản ánh được giá trị thực của tài sản này thì giá trị phần vốn góp này sẽ rơi vào “giá ảo” khi tham gia vào thị trường quyền sử dụng đất.

*Thứ hai*, nếu tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất có gắn liền với tài sản trên đất là nhà chẳng

hạn thì khi chính thành viên góp vốn này muốn chuyển nhượng phần vốn góp của mình, pháp luật doanh nghiệp cũng không giới hạn chủ thể nào có thể nhận chuyển nhượng phần vốn góp có tính chất đặc thù này. Đối chiếu với những qui định pháp luật về người sử dụng đất theo luật đất đai, theo đó, “cá nhân có quốc tịch nước ngoài không phải là đối tượng được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất”; còn đối với cá nhân có quốc tịch nước ngoài theo luật nhà ở, họ muốn sở hữu nhà ở thì “chính bản thân họ phải có giấy chứng nhận đầu tư và họ phải tuân theo thời hạn mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép”. Như vậy, cùng một nhà đầu tư, để có quyền sở hữu căn nhà ở thương mại tại Việt Nam thì họ phải tuân thủ các thủ tục do pháp luật qui định, đương nhiên nếu họ không tuân thủ những điều kiện để được cấp giấy chứng nhận đầu tư thì họ không có quyền sở hữu nhà ở thương mại tại Việt Nam. Song, cũng chính nhà đầu tư này không muốn phải thông qua thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đầu tư mà vẫn “có quyền định đoạt giá trị tài sản có liên quan đến tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất góp vốn vào doanh nghiệp” thì họ chỉ cần nhận chuyển nhượng phần vốn góp có nguồn gốc là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (như căn nhà chẳng hạn). Và khi họ là thành viên công ty với tỷ lệ góp vốn cao như trên đã phân tích hay họ chiếm ưu thế trong quyền quyết định hoạt động công ty so với các thành viên khác, việc họ định đoạt lại tài sản đặc biệt này sao cho có lợi nhất cho mình là điều rất dễ dàng.

*Thứ ba*, hình thức nhận chuyển nhượng một phần hay toàn bộ phần vốn góp trong công ty TNHH có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với nhà đầu tư nước ngoài là con đường nhanh nhất để họ có được quyền định đoạt giá trị tài sản góp vốn có liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất dùng để góp vốn vào doanh nghiệp tại trong thị trường quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

*Thứ tư*, cá nhân nhận chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến quyền sử dụng đất đang có ưu thế về tỷ lệ vốn góp trong vốn điều lệ doanh nghiệp và sau đó họ cũng dễ dàng chuyển nhượng cho cá nhân khác mà không có những ràng buộc nhất định, cá nhân này có thể là người Việt Nam hoặc người nước ngoài với những mức giá cao hơn giá trị thực của nó, đây cũng là nguyên nhân có

ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường quyền sử dụng đất và là một trong những hình thức làm cho “bong bóng” giá trị quyền sử dụng đất, ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư thật sự của nhà đầu tư trong nước cũng như nước ngoài với mong muốn góp một phần công sức của mình xây dựng và phát triển nền kinh tế Việt Nam.

#### 4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Từ các vướng mắc nêu trên, theo tác giả, Điều 53 Luật Doanh nghiệp cần sửa đổi, bổ sung theo hướng sau:

*Thứ nhất*, cá nhân là người mang quốc tịch nước ngoài muốn nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có liên quan đến quyền sử dụng đất hay quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất góp vốn vào doanh nghiệp thì cá nhân này phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư tại Việt Nam chứ không phải bất kỳ cá nhân mang quốc tịch nước ngoài nào cũng có quyền nhận chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến loại tài sản đặc thù này. Cần sửa vào những lý do sau:

(1) Có sự thống nhất với Điều 159 Luật Nhà ở qui định về quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài thông qua các hình thức đầu tư như cá nhân nước ngoài tự bỏ vốn để xây dựng công trình nhà ở tại Việt Nam theo trình tự thủ tục nhất định và đương nhiên là họ phải có giấy chứng nhận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầu tư hoặc họ phải đăng ký với tư cách là nhà đầu tư tại Sở kế hoạch và đầu tư cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong khi đó, cá nhân mang quốc tịch nước ngoài muốn nhận chuyển nhượng phần vốn góp có liên quan đến tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất thậm chí có tài sản gắn liền với đất là nhà ở thì cá nhân này theo Luật Doanh nghiệp không qui định phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư mà vẫn tiếp cận và định đoạt được giá trị của quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn vào doanh nghiệp thông qua hình thức nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong doanh nghiệp.

Ở góc độ áp dụng pháp luật, những qui định về cá nhân mang quốc tịch nước ngoài sở hữu phần vốn góp có liên quan đến quyền sử dụng đất thì pháp luật doanh nghiệp phải có những qui định phù hợp với Luật Đất đai, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở.

vì chính nhà đầu tư này nếu là người đại diện theo pháp luật công ty thì những quyết định của họ phải phù hợp với những qui định của pháp luật liên quan đến đầu tư nước ngoài.

(2) Nếu cá nhân mang quốc tịch nước ngoài là thành viên sở hữu phần vốn góp hay nói cách khác họ đang sở hữu giá trị phần vốn góp có liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất là tài sản dùng để góp vốn mà họ không cần phải được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận đầu tư trước khi nhận chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty thì chính thành viên này để đăng chuyển nhượng cho người mang quốc tịch nước ngoài khác với giá mua và giá bán có thể “không tuân theo giá cả thị trường, điều này tác động trực tiếp góp phần đẩy giá trị quyền sử dụng đất lên cao”; từ đó ảnh hưởng đến năng lực tài chính thực sự của chính doanh nghiệp này trong việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với người thứ ba; và đó cũng là một trong những nguyên nhân ảnh hưởng đáng kể trong việc xác định giá trị thực sự tài sản mà doanh nghiệp đang sở hữu.

(3) Trong hợp đồng thế chấp tài sản của doanh nghiệp có liên quan đến phần vốn góp là quyền sử dụng đất thì do xuất phát từ các hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giá quá cao và nó cũng là “nguồn tài liệu ảnh hưởng” đến việc định giá tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay cho ngân hàng. Chúng ta biết rằng, một trong những chức năng quan trọng của ngân hàng là huy động vốn và cho vay trong hoạt động tín dụng. Tuy nhiên, trong giao dịch dân sự, nếu doanh nghiệp vì lý do nào đó mà không có khả năng trả nợ cho ngân hàng, ngân hàng có quyền khởi kiện ra tòa yêu cầu tòa án buộc doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Trong trường hợp doanh nghiệp không có khả năng thanh toán nợ thì ngân hàng để nghị tòa án tuyên cho ngân hàng thực hiện các thủ tục theo qui định pháp luật để phát mãi tài sản thế chấp mà thu hồi nợ. Có lẽ lúc này giá trị tài sản là quyền sử dụng đất thật sự mà thị trường chấp nhận “giá sẽ thấp hơn những giao dịch ảo trước kia” và đó cũng là nguyên nhân gây hậu quả là ngân hàng không có khả năng thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng.

(3) Về trách nhiệm liên đới trong việc định giá tài sản thế chấp quá cao và không đúng với giá trị thực tế của nó có liên quan đến cá nhân nhận chuyển nhượng vốn góp trong công ty là người mang quốc tịch nước ngoài, nếu nhà đầu tư này,

sau khi chuyển nhượng cho nhà đầu tư khác, họ đã chuyển đến đầu tư ở các nước khác nhau, vậy việc yêu cầu chính nhà đầu tư này cũng nên đổi bồi thường thiệt hại do hành vi định giá cao rất khó thực hiện. Việc giải quyết yêu cầu này có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của công dân có quốc tịch không phải là công dân Việt Nam và sẽ liên quan đến các hiệp định tương trợ tư pháp, Hiệp định thương mại song phương và Hiệp định thương mại đa phương mà Việt Nam có ký kết với nước có thành viên là cá nhân đầu tư tại Việt Nam.

Thứ hai, phần vốn góp hoặc toàn bộ phần vốn góp có liên quan đến tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa nhà đầu tư nước ngoài với thành viên góp vốn trong công ty TNHH hai thành viên trở lên phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền như Sở kế hoạch và đầu tư cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương “thẩm định giá trị tài sản là phần vốn góp trước khi chuyển nhượng” nhằm xác định giá trị thật của những giao dịch đối với loại tài sản đặc thù này vì:

Một là, “việc thẩm định giá trị tài sản” là phần vốn góp có liên quan đến quyền sử dụng đất góp vốn vào doanh nghiệp thì trước khi Sở kế hoạch và đầu tư cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chính thức cấp giấy chứng nhận việc chuyển nhượng phần vốn góp hay toàn bộ phần vốn góp, sẽ “hạn chế được những giao dịch với những thỏa thuận trốn thuế thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn góp” giữa người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng, và đây cũng là một trong những nguồn tài liệu nhằm “kiểm soát giá” cho những lần chuyển nhượng tiếp theo giữa các nhà đầu tư.

Hai là, nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, ngoài việc các nhà đầu tư được hưởng chính sách ưu đãi thông qua các Hiệp định thương mại song phương, Hiệp định thương mại đa phương thì họ còn phải tuân thủ các qui định pháp luật Việt Nam, nhằm góp phần làm cho thị trường quyền sử dụng đất phát triển lành mạnh và bền vững, tránh những giao dịch mưu cầu lợi ích cá nhân giữa các nhà đầu tư thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn có liên quan đến quyền sử dụng đất thì các nhà đầu tư cần phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư với tỷ lệ vốn nhất định sau khi trở thành thành viên chính thức trong doanh nghiệp ■

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Bộ luật Dân sự 2015.
2. Luật Đầu tư 2014.
3. Luật Doanh nghiệp 2014.
4. Luật Nhà ở 2014.
5. Luật Đất đai 2013.
6. Luật Kinh doanh bất động sản 2014.
7. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 qui định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai
8. Nghị định số 96/2015/NĐ-CP hướng dẫn chi tiết một số điều Luật Doanh nghiệp.
9. Nghị định số 118/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 qui định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư
10. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở.
11. Nghị định số 76/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Ngày nhận bài: 6/6/2019

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 16/6/2019

Ngày chấp nhận đăng bài: 26/6/2019

Thông tin tác giả:

**DƯƠNG QUỐC CƯỜNG**

Tòa án nhân dân quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

**FOREIGN INVESTOR'S ACCEPTANCE OF TRANSFER  
OF CONTRIBUTED CAPITAL WHICH IS THE LAND  
USE RIGHT IN A LIMITED LIABILITY COMPANY  
WITH TWO MEMBERS OR MORE**

● **DUONG QUOC CUONG**

People's Court of Binh Tan District, Ho Chi Minh City

**ABSTRACT:**

This article analyzes the legal provisions on transfer of contributed capital related to land use rights which are contributed capital assets in enterprises and the transferee of the contributed capital is a foreign investor. This article also proposes some recommendations to improve the legal provisions on these above-mentioned matters.

**Keywords:** Investors' acceptance of transfer of contributed capital, transfer of contributed capital, capital transfer, land use rights, enterprises.