

**Bài tập 1:**

HGD ông T đang sử dụng 05 ha đất trồng cây hàng năm được UBND huyện giao năm 1995 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- a. Nếu bị thu hồi đất, HGD ông T có được bồi thường về đất hay không? Tại sao?
- b. Nếu phát sinh tranh chấp QSDĐ giữa HGD ông T với HGD ông Y trong cùng xã thì trình tự giải quyết ra sao?

**Bài tập 2:**

Người sử dụng đất, trong những trường hợp dưới đây, có được thực hiện giao dịch QSDĐ không? Tại sao? (Biết rằng họ đã đáp ứng điều kiện chung để thực hiện quyền)

- a. Công ty TNHH K (sử dụng đất dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm) chuyển nhượng QSDĐ của mình cho công ty P – là công ty có 30% vốn nước ngoài.
- b. Tổ chức kinh tế D, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất kinh doanh với hộ gia đình bà M.

## **I. Câu hỏi lý thuyết**

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật doanh nghiệp?
2. Phân biệt các loại hình doanh nghiệp theo pháp luật doanh nghiệp Việt Nam hiện hành?
3. Trình bày về các chủ thể có quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam?
4. Trình bày đặc điểm và vẽ sơ đồ tổ chức của doanh nghiệp tư nhân?
5. Trình bày đặc điểm và vẽ sơ đồ tổ chức của công ty hợp danh?
6. Trình bày đặc điểm và vẽ sơ đồ tổ chức của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên và TNHH 2-50 thành viên?
7. Trình bày đặc điểm và vẽ sơ đồ tổ chức của công ty cổ phần?
8. Phân biệt thương nhân và pháp nhân?
9. Phân biệt hợp đồng mua bán tài sản trong pháp luật dân sự và hợp đồng mua bán hàng hóa trong pháp luật thương mại?
10. Nêu những ưu điểm và hạn chế của phương thức giải quyết tranh chấp bằng hòa giải?
11. Nêu những ưu điểm và hạn chế của phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại?
12. Xác định các trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD.
13. Nêu trình tự, thủ tục thu hồi đất và điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.
14. Xác định các quyền và nghĩa vụ cơ bản của NSDD.
15. Trình bày thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.
16. Trình bày các đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.
17. Xác định đối tượng điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh của luật đất đai.
18. Xác định chủ thể, khách thể và nội dung của quan hệ pháp luật đất đai.
19. Trình bày các đặc điểm của quan hệ pháp luật đất đai.
20. Chế độ sở hữu đất đai là gì? Xác định các yếu tố chi phối chế độ sở hữu đất đai.
21. Xác định các chủ thể có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

## **II. Trắc nghiệm khách quan**

1. Mọi doanh nghiệp phải có:
  - a. Tài sản.

- b. Chi nhánh.
  - c. Lợi nhuận.
  - d. Hội đồng quản trị.
2. Căn cứ theo chế độ trách nhiệm về tài sản thì doanh nghiệp được phân loại thành các loại doanh nghiệp:
- a. Trách nhiệm hữu hạn và trách nhiệm vô hạn.
  - b. Trách nhiệm vô hạn và trách nhiệm giới hạn 1 phần.
  - c. Trách nhiệm hữu hạn và trách nhiệm có giới hạn.
  - d. Trách nhiệm toàn bộ và trách nhiệm 1 phần.
3. Chủ sở hữu doanh nghiệp tư nhân không thể là:
- a. Sinh viên.
  - b. Cá nhân không bị cấm thành lập và quản lý doanh nghiệp.
  - c. Công ty trách nhiệm hữu hạn.
  - d. Luật sư.
4. Doanh nghiệp tư nhân không có:
- a. Vốn đầu tư kinh doanh.
  - b. Tên doanh nghiệp.
  - c. Điều lệ doanh nghiệp.
  - d. Giấy đăng ký doanh nghiệp.
5. Các khoản nợ phát sinh trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tư nhân, chủ doanh nghiệp phải:
- a. Chịu trách nhiệm vô hạn.
  - b. Chịu trách nhiệm hữu hạn.
  - c. Chịu trách nhiệm một phần.
  - d. Không phải chịu trách nhiệm.
6. Doanh nghiệp tư nhân:
- a. Không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào để huy động vốn.
  - b. Có tư cách pháp nhân.
  - c. Phải đăng ký doanh nghiệp tại phòng đăng ký kinh doanh cấp huyện.
  - d. Có tài sản độc lập với tài sản của chủ doanh nghiệp.
7. Đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp tư nhân là:
- a. Giám đốc doanh nghiệp.
  - b. Chủ doanh nghiệp.

- c. Chủ tịch doanh nghiệp.
  - d. Tổng giám đốc doanh nghiệp
8. *Chủ doanh nghiệp tư nhân có các quyền nào sau đây?*
- a. Toàn quyền quyết định về mọi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
  - b. Nhân danh doanh nghiệp tư nhân góp vốn vào công ty trách nhiệm hữu hạn.
  - c. Bán một phần doanh nghiệp tư nhân của mình cho người khác.
  - d. Tự do giảm vốn đầu tư của mình trong doanh nghiệp tư nhân.
9. *Trong quá trình hoạt động, vốn đầu tư của chủ doanh nghiệp tư nhân:*
- a. Có thể tăng vốn và giảm vốn. Nhưng chỉ được tăng hoặc giảm vốn sau khi đã đăng ký với Cơ quan đăng ký kinh doanh.
  - b. Chỉ được tăng, không được giảm.
  - c. Chỉ được giảm khi gặp sự kiện bất khả kháng.
  - d. Có thể tăng vốn và giảm vốn. Trong trường hợp giảm vốn xuống dưới mức đầu tư đã đăng ký thì chỉ được giảm vốn sau khi đã đăng ký với Cơ quan đăng ký kinh doanh.
10. *Cơ quan có quyền quyết định cao nhất của công ty hợp danh là:*
- a. Hội đồng thành viên của công ty.
  - b. Chủ tịch Hội đồng thành viên.
  - c. Giám đốc công ty.
  - d. Chủ tịch Hội đồng quản trị.
11. *Thành viên hợp danh của công ty hợp danh có quyền nào sau đây?*
- a. Nhân danh công ty tiến hành hoạt động kinh doanh các ngành nghề kinh doanh của công ty.
  - b. Để thừa kế tư cách thành viên hợp danh của mình cho người khác.
  - c. Sử dụng tài sản của công ty để kinh doanh ngành, nghề kinh doanh của công ty nhân danh người khác.
  - d. Tự do chuyển nhượng vốn góp của mình trong công ty cho người khác.
12. *Số lượng thành viên hợp danh tối thiểu phải có trong công ty hợp danh là:*
- a. 1
  - b. 2
  - c. 3
  - d. 4

13. Theo Luật Doanh nghiệp năm 2014, Công ty TNHH hai thành viên trở lên có tối đa bao nhiêu thành viên?
- 10
  - 30
  - 50
  - Không giới hạn số lượng thành viên
14. Khẳng định nào sau đây là ĐÚNG khi nói về Công ty TNHH hai thành viên trở lên?
- Là doanh nghiệp không được quyền phát hành cổ phần.
  - Là doanh nghiệp có thành viên chịu trách nhiệm vô hạn.
  - Là doanh nghiệp không có tư cách pháp nhân.
  - Là doanh nghiệp có số lượng thành viên không giới hạn.
15. Khẳng định nào sau đây là ĐÚNG?
- Vốn điều lệ của công ty TNHH hai thành viên trở lên khi đăng ký doanh nghiệp là tổng giá trị phần vốn góp các thành viên cam kết góp vào công ty.
  - Vốn điều lệ của công ty TNHH hai thành viên trở lên khi đăng ký doanh nghiệp là tổng giá trị phần vốn góp các thành viên thực góp vào công ty.
  - Vốn điều lệ của công ty TNHH hai thành viên trở lên khi đăng ký doanh nghiệp là giá trị một phần vốn góp các thành viên cam kết góp vào công ty.
  - Tất cả câu trên
16. Trong thời hạn bao nhiêu ngày, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thành viên công ty TNHH hai thành viên trở lên phải góp vốn phần vốn góp cho công ty đủ và đúng loại tài sản như đã cam kết khi đăng ký thành lập doanh nghiệp?
- 60 ngày.
  - 70 ngày.
  - 80 ngày.
  - 90 ngày.
17. Bộ máy quản lý của Công ty TNHH hai thành viên trở lên bắt buộc phải có chức danh nào sau đây?
- Kiểm soát viên.
  - Trưởng ban kiểm soát.
  - Chủ tịch công ty.

- d. Chủ tịch Hội đồng thành viên.
18. Công ty trách nhiệm hữu hạn có từ 11 thành viên trở lên phải thành lập:
- Hội đồng quản trị.
  - Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Ban kiểm soát.
  - Chủ tịch công ty.
19. Trong tổ chức của công ty TNHH hai thành viên trở lên phải có chức danh quản lý sau đây:
- Giám đốc và Tổng giám đốc.
  - Giám đốc hoặc Tổng giám đốc.
  - Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty.
  - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc.
20. Thành viên trong công ty TNHH hai thành viên trở lên là:
- Chỉ là các cá nhân.
  - Chỉ là các tổ chức.
  - Có thể là tổ chức, cá nhân.
  - Mọi cá nhân và tổ chức.
21. Công ty cổ phần phải có số lượng cổ đông ít nhất là:
- 3
  - 7
  - 2
  - Pháp luật không quy định.
22. Số lượng cổ đông tối đa trong công ty cổ phần là:
- Không giới hạn.
  - 50
  - 12
  - 20
23. Cổ đông trong công ty cổ phần chịu trách nhiệm như thế nào?
- Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp.
  - Cổ đông chịu trách nhiệm toàn bộ về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp.

- c. Cổ đông chịu trách nhiệm một phần về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp.
  - d. Cổ đông không chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp.
24. *Vốn điều lệ công ty cổ phần là:*
- a. Tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán các loại
  - b. Tổng giá trị mệnh giá cổ phần chưa bán các loại
  - c. Tổng giá trị thị giá cổ phần đã bán các loại
  - d. Tổng giá trị mệnh giá cổ phiếu đã bán các loại
25. *Cổ phần đã bán là:*
- a. Số cổ phần được quyền chào bán đã được các cổ đông thanh toán đủ cho công ty
  - b. Số cổ phần được quyền chào bán chưa được các cổ đông thanh toán đủ cho công ty
  - c. Số cổ phần chưa được quyền chào bán
  - d. Số cổ phần được quyền chào bán đã được các cổ đông thanh toán 1 phần cho công ty
26. *Số cổ phần được quyền chào bán của công ty cổ phần tại thời điểm đăng ký doanh nghiệp là:*
- a. Tổng số cổ phần các loại mà công ty đã bán để huy động vốn, bao gồm cổ phần đã được đăng ký mua và cổ phần chưa được đăng ký mua.
  - b. Tổng số cổ phần các loại mà công ty sẽ bán để huy động vốn, bao gồm cổ phần đã được đăng ký mua và cổ phần chưa được đăng ký mua.
  - c. Tổng số cổ phần các loại mà công ty sẽ bán để huy động vốn, chỉ bao gồm cổ phần đã được đăng ký mua.
  - d. Tổng số cổ phần các loại mà công ty sẽ bán để huy động vốn, chỉ bao gồm cổ phần chưa được đăng ký mua
27. *Tại thời điểm đăng ký thành lập doanh nghiệp, cổ phần chưa bán là:*
- a. Tổng số cổ phần mà đã được các cổ đông đăng ký mua.
  - b. Tổng số cổ phần mà được các cổ đông mua
  - c. Tổng số cổ phần mà chưa được các cổ đông đăng ký mua
  - d. Tổng số cổ phần mà được các cổ đông đăng ký
28. *Cổ phần chưa bán là:*

- a. Cổ phần chưa được quyền chào bán và chưa được thanh toán.
  - b. Cổ phần được quyền chào bán và đã được thanh toán.
  - c. Cổ phần chưa được quyền chào bán và đã được thanh toán.
  - d. Cổ phần được quyền chào bán và chưa được thanh toán.
29. Có mấy mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của công ty cổ phần ?
- a. 2
  - b. 3
  - c. 4
  - d. 5
30. Cơ quan có thẩm quyền cao nhất trong công ty cổ phần là:
- a. Đại hội đồng cổ đông
  - b. Hội đồng quản trị
  - c. Ban Kiểm soát.
  - d. Giám đốc/Tổng Giám đốc
31. Đại hội đồng cổ đông của công ty cổ phần họp thường kỳ ít nhất:
- a. 1 năm 1 lần.
  - b. 6 tháng 1 lần.
  - c. 2 năm 1 lần.
  - d. Tất cả đều sai.
32. Công ty hoàn trả một phần vốn góp cho cổ đông theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của họ trong công ty nếu công ty đã hoạt động kinh doanh liên tục trong thời hạn bao lâu, kể từ ngày đăng ký doanh nghiệp và bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác sau khi đã hoàn trả cho cổ đông:
- a. Hơn 1 năm
  - b. Hơn 2 năm
  - c. Hơn 3 năm
  - d. Hơn 4 năm
33. Trường hợp công ty cổ phần có dưới 11 cổ đông và các cổ đông là tổ chức sở hữu dưới 50% tổng số cổ phần của công ty thì không bắt buộc phải có:
- a. Ban kiểm soát
  - b. Hội đồng quản trị
  - c. Hội đồng thành viên
  - d. Chủ tịch Hội đồng quản trị

34. Trường hợp công ty cổ phần có dưới bao nhiêu cổ đông và các cổ đông là tổ chức sở hữu dưới 50% tổng số cổ phần của công ty thì không bắt buộc phải có Ban kiểm soát?
- Dưới 10 cổ đông
  - Dưới 3 cổ đông
  - Dưới 11 cổ đông
  - Dưới 50 cổ đông
35. Trong công ty cổ phần có thể có bao nhiêu người đại diện theo pháp luật của công ty?
- 1 người đại diện
  - hơn 1 người đại diện
  - Không có người đại diện
  - Tất cả câu trên sai
36. Chủ sở hữu của công ty TNHH một thành viên có thể là:
- Cá nhân
  - Tổ chức
  - Một tổ chức hoặc 1 cá nhân
  - Một tổ chức và 1 cá nhân
37. Khẳng định nào sau đây ĐÚNG khi nói về Công ty TNHH một thành viên?
- Công ty TNHH một thành viên không có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
  - Công ty TNHH một thành viên có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
  - Công ty TNHH một thành viên do 1 cá nhân sở hữu không có tư cách pháp nhân.
  - Công ty TNHH một thành viên do 1 tổ chức sở hữu không có tư cách pháp nhân
38. Khẳng định nào sau đây là ĐÚNG?
- Công ty TNHH một thành viên được quyền phát hành cổ phần.
  - Công ty TNHH một thành viên chỉ được quyền phát hành cổ phần khi cơ quan đăng ký doanh nghiệp cho phép.
  - Công ty TNHH một thành viên không được quyền phát hành cổ phần.

- d. Công ty TNHH một thành viên được quyền phát hành cổ phần hạn chế hơn so với công ty Cổ phần
39. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do cá nhân làm chủ sở hữu thì tổ chức và quản lý công ty là:
- Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc
  - Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc.
  - Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Kiểm soát viên.
  - Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và Kiểm soát viên
40. “Thương nhân” theo Luật Thương mại 2005 là:
- Tổ chức kinh tế, cá nhân thỏa mãn các điều kiện mà pháp luật qui định.
  - Chỉ là các doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp 2014.
  - Là cá nhân có đăng ký kinh doanh.
  - Chỉ có tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân
41. Theo Luật Thương mại 2005, khẳng định nào sau đây đúng?
- Thương nhân có quyền hoạt động thương mại trong các ngành nghề, tại các địa bàn, dưới các hình thức và theo các phương thức mà pháp luật không cấm.
  - Thương nhân có nghĩa vụ hoạt động thương mại trong các ngành nghề, tại các địa bàn, dưới các hình thức và theo các phương thức mà pháp luật không cấm.
  - Thương nhân có quyền hoạt động thương mại trong các ngành nghề, tại các địa bàn, dưới các hình thức và theo các phương thức mà pháp luật cho phép.
  - Thương nhân có quyền và nghĩa vụ hoạt động thương mại trong các ngành nghề, tại các địa bàn, dưới các hình thức và theo các phương thức mà pháp luật cho phép
42. Có mấy nguyên tắc cơ bản trong hoạt động thương mại theo Luật Thương mại 2005 ?
- 2
  - 4
  - 5
  - 6
43. Theo quy định của Luật Thương mại hiện hành, hợp đồng mua bán hàng hóa chỉ có thể giao kết bằng:

- a. Văn bản.
- b. Lời nói.
- c. Hành vi cụ thể.
- d. Cả a, b, c đều sai.

44. *Thương nhân nào KHÔNG có tư cách pháp nhân?*

- a. Công ty cổ phần.
- b. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.
- c. Doanh nghiệp tư nhân.
- d. Công ty hợp danh.

45. *Thương nhân nào CÓ tư cách pháp nhân?*

- a. Hộ kinh doanh và Doanh nghiệp tư nhân.
- b. Hộ kinh doanh.
- c. Doanh nghiệp tư nhân.
- d. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do cá nhân là chủ sở hữu.

46. *Khẳng định nào sau đây là ĐÚNG?*

- a. Mua bán hàng hoá quốc tế phải được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng văn bản hoặc bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương
- b. Mua bán hàng hoá quốc tế phải được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng văn bản và bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương.
- c. Mua bán hàng hoá quốc tế phải được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng lời nói hoặc bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương.
- d. Mua bán hàng hoá quốc tế phải được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng hành vi cụ thể hoặc bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương

47. *Nhận định nào sau đây là ĐÚNG?*

- a. Thỏa thuận trọng tài có thể được xác lập dưới dạng hành vi cụ thể.
- b. Thỏa thuận trọng tài có thể được xác lập dưới dạng lời nói.
- c. Thỏa thuận trọng tài phải được xác lập dưới dạng văn bản.
- d. Thỏa thuận trọng tài có thể được xác lập dưới dạng lời nói, văn bản và hành vi cụ thể

48. *Nhận định nào sau đây là ĐÚNG?*

- a. Trọng tài thương mại chỉ có thẩm quyền giải quyết tranh chấp thương mại khi các bên có thỏa thuận trọng tài.

- b. Tòa án chỉ có thẩm quyền giải quyết tranh chấp khi các bên có thỏa thuận trọng tài.
  - c. Phán quyết của trọng tài nếu các bên không đồng ý có thể kháng cáo.
  - d. Phán quyết của tòa án có giá trị chung thẩm và các bên không được kháng cáo.
49. Thủ tục tố tụng trọng tài bao gồm bao nhiêu bước?
- a. 2
  - b. 4
  - c. 6
  - d. 8
50. Hệ thống xét xử của tòa án theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành bao gồm mấy cấp xét xử?
- a. 1 cấp xét xử
  - b. 2 cấp xét xử
  - c. 3 cấp xét xử
  - d. 4 cấp xét xử
51. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ:
- a. Ngày tuyên án
  - b. 15 ngày kể từ ngày tuyên án.
  - c. Do hội đồng xét xử quy định
  - d. khi niêm yết bản án công khai
52. Đối tượng điều chỉnh của Luật đất đai gồm:
- a. Nhóm quan hệ giữa các cơ quan Nhà nước.
  - b. Nhóm quan hệ giữa CQNN với NSDD và các chủ thể khác của QHPL đất đai.
  - c. Nhóm quan hệ giữa NSDD và các chủ thể khác của QHPL đất đai.
  - d. Cả 3 đáp án trên.
53. Chủ thể của Luật đất đai gồm:
- a. Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai.
  - b. Người sử dụng đất.
  - c. Chủ thể khác trong QHPL đất đai.
  - d. Cả 3 chủ thể trên.
54. Chủ thể nào cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân SDĐ?

- a. UBND cấp huyện
- b. Chủ tịch UBND cấp huyện
- c. UBND cấp tỉnh
- d. Chủ tịch UBND cấp tỉnh

55. UBND cấp tỉnh cấp GCNQSDĐ cho đối tượng nào sau đây?

- a. Cơ sở tôn giáo.
- b. Hộ gia đình, cá nhân.
- c. Cộng đồng dân cư.
- d. Cả a, b, c.

56. Thời hạn giao đất, công nhận QSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là:

- a. 30 năm.
- b. 50 năm.
- c. 70 năm.
- d. Vô thời hạn.

57. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không được:

- a. Chuyển nhượng QSDĐ.
- b. Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ.
- c. Để thừa kế QSDĐ.
- d. Tặng cho QSDĐ.

58. Chọn nhận định đúng về tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền SDD, được cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:

- a. Có quyền góp vốn bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất với HGD.
- b. Không có quyền thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.
- c. Được góp vốn bằng QSDĐ với Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- d. Các nhận định trên đều đúng.

59. Nhận định nào SAI khi nói về tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm?

- a. Được bán tài sản gắn liền với đất thuê.
- b. Được góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê.
- c. Không được để thừa kế bằng tài sản gắn liền với đất thuê.
- d. Không được cho thuê lại QSDĐ.

60. Chọn nhận định ĐÚNG về hộ gia đình, cá nhân thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

- a. Không được tặng cho QSDĐ.
- b. Được góp vốn QSDĐ với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
- c. Không được chuyển nhượng QSDĐ.
- d. Được thế chấp QSDĐ.

61. Chọn nhận định SAI trong các nhận định sau:

- a. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì ANQP, phát triển KT-XH.
- b. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải đất thuê trả tiền hàng năm có thể được hưởng bồi thường về đất.
- c. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần và có GCNQSDĐ được bồi thường về đất.
- d. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng QSDĐ trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và có GCNQSDĐ thì được bồi thường về đất.

62. UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất trong trường hợp:

- a. Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.
- b. Thu hồi đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
- c. Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
- d. Cả a và b.

63. UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong trường hợp:

- a. Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.
- b. Thu hồi đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
- c. Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
- d. Cả a và b.

64. Tranh chấp đất đai nào do Tòa án Nhân dân giải quyết?

- a. Tranh chấp mà đương sự có GCN hoặc giấy tờ hợp lệ.
- b. Tranh chấp mà đương sự tuy không có GCN hoặc giấy tờ hợp lệ nhưng đã lựa chọn giải quyết bằng cách khởi kiện tại Tòa án.
- c. Tranh chấp mà đương sự nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND.
- d. Cả a và b đều đúng.

65. Tranh chấp đất đai giữa HGD, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau mà các bên chọn giải quyết tại UBND thì do cơ quan nào sau đây giải quyết?

- a. UBND cấp xã.
- b. UBND cấp huyện.
- c. Chủ tịch UBND cấp xã.
- d. Chủ tịch UBND cấp huyện.

66. Tranh chấp đất đai khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có một bên là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chọn UBND thì cơ quan nào sau đây có thẩm quyền giải quyết?

- a. UBND cấp huyện.
- b. UBND cấp tỉnh.
- c. Chủ tịch UBND cấp tỉnh.
- d. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

67. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết tranh chấp của Chủ tịch UBND cấp tỉnh, các bên có quyền khiếu nại đến:

- a. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- b. Chủ tịch Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh.
- c. Tòa án Nhân dân cấp tỉnh.
- d. Cả a, b, c đều sai.

68. Trường hợp nào sau đây Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất:

- a. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.
- b. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
- c. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

d. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước

69. Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất trong trường hợp nào sau đây?

- a. Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức
- b. Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài
- c. Giao đất đối với cộng đồng dân cư
- d. Cả a và b

70. Ủy ban Nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất trong trường hợp nào sau đây:

- a. Giao đất, cho thuê đất đối với cộng đồng dân cư
- b. Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn
- c. Giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân
- d. Cả a và c

71. Điều không phải nghĩa vụ tài chính của NSDD?

- a. Tiền thuê đất.
- b. Tiền sử dụng đất.
- c. Thuế sử dụng đất.
- d. Tiền được Nhà nước bồi thường khi bị thu hồi đất.

### III. Nhận định sau đây đúng hay sai? Tại sao?

1. Mọi doanh nghiệp phải có tên riêng.
2. Doanh nghiệp có thể không có tài sản.
3. Tất cả các loại hình doanh nghiệp đều chịu trách nhiệm hữu hạn.
4. Tất cả các loại hình doanh nghiệp đều chịu trách nhiệm vô hạn.
5. Chủ doanh nghiệp tư nhân có thể là tổ chức.
6. Giám đốc doanh nghiệp tư nhân phải là chủ doanh nghiệp tư nhân.
7. Công ty trách nhiệm hữu hạn phải có số lượng thành viên từ 2 trở lên.
8. Cá nhân không thể thành lập công ty TNHH 1 thành viên.
9. Công ty trách nhiệm hữu hạn phải có từ 2 đến 50 thành viên.

10. Mọi công ty TNHH 2-50 thành viên phải có Ban kiểm soát.
11. Chủ sở hữu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên có thể phải chịu trách nhiệm vô hạn về các nghĩa vụ tài chính của công ty.
12. Vốn điều lệ của Công ty cổ phần sẽ được tăng nếu công ty trả cổ tức bằng cổ phần của công ty cho cổ đông.
13. Mọi cá nhân, tổ chức đều có quyền thành lập doanh nghiệp và góp vốn vào doanh nghiệp.
14. Đại hội đồng cổ đông của công ty cổ phần bao gồm tất cả cổ đông của công ty đó.
15. Mọi pháp nhân đều có thể là thương nhân.
16. Tất cả các tài sản đều là hàng hóa trong kinh doanh thương mại.
17. Mọi hợp đồng mua bán hàng hóa phải được lập thành văn bản.
18. Khi tòa án xét xử vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại thì phải xét xử đủ 2 cấp đó là sơ thẩm và phúc thẩm.
19. Khi một trong các bên có yêu cầu thì trọng tài thương mại có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.
20. Trong tranh chấp về kinh doanh thương mại, khi trọng tài không có thẩm quyền giải quyết thì các bên mới có quyền khởi kiện tại tòa án.
21. Chỉ có UBND các cấp mới có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.
22. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất đầu tư tại Việt Nam có quyền tặng cho quyền sử dụng đất.
23. UBND cấp tỉnh không được ủy quyền trong việc cấp GCNQSDĐ.
24. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được chuyển nhượng QSDĐ trong mọi trường hợp.
25. Tổ chức kinh tế có quyền góp vốn bằng QSDĐ với HGD.
26. Trong mọi trường hợp, NSDĐ chỉ có thể chuyển nhượng QSDĐ khi có GCNQSDĐ.
27. HGD, cá nhân chỉ được chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho HGD, cá nhân khác.
28. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có GCN thì đương sự chỉ có thể nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền để giải quyết.
29. Tranh chấp đất đai phải do UBND cấp xã hòa giải trước khi đưa đến UBND cấp trên hoặc Tòa án có thẩm quyền.

30. Trong mọi trường hợp, tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng QSDĐ trồng lúa của HGĐ, cá nhân.
31. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp là 50 năm.
32. Không đồng ý với quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đương sự phải khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của mình.
33. Hòa giải tại UBND cấp xã là thủ tục bắt buộc trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai.
34. Mọi trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất đều được bồi thường về đất
35. Ban quản lý khu kinh tế không có quyền giao đất, cho thuê đất.

## **Bài 7**

# **Pháp luật đất đai, Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại và giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại**

## **1. Luật Đất đai**

### 1.1. Khái quát về Luật Đất đai

#### *1.1.1. Khái niệm*

#### *1.1.2. Đặc điểm của quan hệ pháp luật đất đai*

### 1.2. Một số nội dung cơ bản của Luật Đất đai

#### *1.2.1. Chế độ sở hữu đất đai*

#### *1.2.2. Điều phối đất đai*

#### *1.2.3. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*

#### *1.2.4. Giải quyết tranh chấp về đất đai*

## **2. Luật doanh nghiệp Việt Nam**

### 2.1. Khái quát về Luật doanh nghiệp

#### *2.1.1. Khái niệm*

#### *2.1.2. Đặc điểm*

### 2.2. Các loại hình doanh nghiệp

#### *2.2.1. Doanh nghiệp tư nhân*

#### *2.2.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn*

#### *2.2.3. Công ty cổ phần*

#### *2.2.4. Công ty hợp danh*

### 2.3. Tổ chức lại, giải thể và phá sản doanh nghiệp

## **3. Luật Thương mại**

### 3.1. Khái niệm, đặc điểm Luật Thương mại

## 3.2. Một số nội dung cơ bản của Luật Thương mại

*3.2.1. Thương nhân*

*3.2.2 Các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động thương mại*

*3.2.3 Hoạt động mua bán hàng hóa của thương nhân*

*3.2.4. Hoạt động cung ứng dịch vụ của thương nhân*

*3.2.5. Hoạt động xúc tiến thương mại*

*3.2.6. Một số hoạt động thương mại cụ thể khác*

## **4. Pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại**

4.1. Khái quát về pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại

4.2. Một số nội dung cơ bản của pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại

*4.2.1. Hòa giải thương mại*

*4.2.2. Trọng tài thương mại*

*4.2.3. Tòa án nhân dân*

## **Bài 7**

# **Pháp luật đất đai, Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại và giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại**

## **1. Luật Đất đai**

### 1.1. Khái quát về Luật Đất đai

#### *1.1.1. Khái niệm*

#### *1.1.2. Đặc điểm của quan hệ pháp luật đất đai*

### 1.2. Một số nội dung cơ bản của Luật Đất đai

#### *1.2.1. Chế độ sở hữu đất đai*

#### *1.2.2. Điều phối đất đai*

#### *1.2.3. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*

#### *1.2.4. Giải quyết tranh chấp về đất đai*

## **2. Luật doanh nghiệp Việt Nam**

### 2.1. Khái quát về Luật doanh nghiệp

#### *2.1.1. Khái niệm*

#### *2.1.2. Đặc điểm*

### 2.2. Các loại hình doanh nghiệp

#### *2.2.1. Doanh nghiệp tư nhân*

#### *2.2.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn*

#### *2.2.3. Công ty cổ phần*

#### *2.2.4. Công ty hợp danh*

### 2.3. Tổ chức lại, giải thể và phá sản doanh nghiệp

## **3. Luật Thương mại**

### 3.1. Khái niệm, đặc điểm Luật Thương mại

## 3.2. Một số nội dung cơ bản của Luật Thương mại

*3.2.1. Thương nhân*

*3.2.2 Các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động thương mại*

*3.2.3 Hoạt động mua bán hàng hóa của thương nhân*

*3.2.4. Hoạt động cung ứng dịch vụ của thương nhân*

*3.2.5. Hoạt động xúc tiến thương mại*

*3.2.6. Một số hoạt động thương mại cụ thể khác*

## **4. Pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại**

4.1. Khái quát về pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại

4.2. Một số nội dung cơ bản của pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại

*4.2.1. Hòa giải thương mại*

*4.2.2. Trọng tài thương mại*

*4.2.3. Tòa án nhân dân*

**PHÁP LUẬT**  
**VỀ GIẢI QUYẾT TRANH**  
**CHẤP TRONG KINH DOANH**

# GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP KINH DOANH



# I. Khái niệm chung về giải quyết tranh chấp trong hoạt động kinh doanh:

## *1. Định nghĩa:*

*Tranh chấp trong hoạt động kinh doanh là những mâu thuẫn phát sinh giữa các chủ thể kinh doanh do việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trong hoạt động kinh doanh*

→ Đặc trưng của tranh chấp trong kinh doanh là gắn liền với hoạt động kinh doanh của các chủ thể kinh doanh, đều phản ánh những xung đột về lợi ích kinh tế giữa các bên tham gia trong quan hệ kinh doanh.

## 2. Đặc điểm

Tranh chấp kinh doanh, thương mại có một số dấu hiệu đặc trưng sau:

+ *Thứ nhất*, tranh chấp về kinh doanh, thương mại nảy sinh trực tiếp từ các quan hệ kinh doanh và luôn gắn liền với hoạt động kinh doanh.

+ *Thứ hai*, giải quyết tranh chấp trong kinh doanh, thương mại là vấn đề do các bên tranh chấp *tự định đoạt*.

+ *Thứ ba*, các bên tranh chấp thường là chủ thể kinh doanh, có tư cách thương nhân hoặc tư cách nhà kinh doanh. (hoạt động TM một cách độc lập, thường xuyên, phải đăng ký kinh doanh).

+ *Thứ tư*, tranh chấp kinh doanh, thương mại là những tranh chấp mang yếu tố vật chất và thường có giá trị lớn.

-> Giải quyết tranh chấp kinh doanh, thương mại là việc các bên tranh chấp thông qua hình thức, thủ tục thích hợp tiến hành các giải pháp nhằm loại bỏ những mâu thuẫn, xung đột, bất đồng về lợi ích kinh tế nhằm bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của mình.

## II. Các hình thức giải quyết tranh chấp trong kinh doanh

*Giải quyết tranh chấp trong kinh doanh có thể được hiểu là cách thức, phương pháp hay các hoạt động để điều chỉnh các bất đồng, các xung đột nhằm khắc phục và loại trừ các tranh chấp đã phát sinh, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể kinh doanh, bảo vệ trật tự kỷ cương xã hội.*

# 1. Thương lượng:

*Là hình thức các bên tranh chấp cùng nhau bàn bạc và đi đến thỏa thuận một biện pháp giải quyết tranh chấp mà không cần đến sự tác động hay giúp đỡ của người thứ ba.*

Nếu các bên đạt được thỏa thuận, thỏa thuận này được xem như một hợp đồng, là sự thống nhất ý chí của các bên, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện thỏa thuận đó.

Thương lượng là phương thức phổ biến thích hợp cho việc giải quyết tranh chấp kinh doanh, thương mại.

Phương thức này từ lâu đã được giới thương nhân ưa chuộng, vì nó đơn giản lại không bị ràng buộc bởi các thủ tục pháp lý phiền phức, ít tốn kém hơn và nói chung không làm phương hại đến quan hệ hợp tác vốn có giữa các bên trong kinh doanh cũng như giữ được các bí mật kinh doanh.

Bản chất của thương lượng được thể hiện qua các *đặc trưng* cơ bản sau:

- *Thứ nhất*, các bên tự giải quyết gặp nhau bàn bạc, thỏa thuận... mà không cần thông qua bên thứ ba trợ giúp.

- *Thứ hai*, quá trình thương lượng không chịu sự ràng buộc bởi các quy định pháp luật.

- *Thứ ba*, việc thực thi kết quả thương lượng hoàn toàn phụ thuộc vào sự tự nguyện của các bên tranh chấp mà không có cơ chế pháp lý bảo đảm.

## *Ưu điểm:*

- Sự thuận tiện, nhanh chóng, đơn giản, linh hoạt, hiệu quả và ít tốn kém.
- Bảo vệ uy tín cũng như bí mật trong kinh doanh của các bên

## Hạn chế:

- Kết quả của thương lượng phụ thuộc vào sự hiểu biết và thái độ, thiện chí, hợp tác của các bên tranh chấp.

- Kết quả thương lượng lại không được đảm bảo bằng cơ chế pháp lý mang tính bắt buộc, mà phụ thuộc vào sự tự nguyện thi hành của các bên.

- Nhiều trường hợp vì thiếu sự thiện chí, hợp tác trong quá trình giải quyết vụ tranh chấp mà một bên đã tìm mọi cách trì hoãn quá trình thương lượng nhằm kéo dài vụ tranh chấp, nhất là khi thời **hiệu khởi kiện không còn nhiều.**

Trong thực tế, việc thương lượng thường được tiến hành ngay khi xảy ra tranh chấp, các bên thỏa thuận biện pháp giải quyết những mâu thuẫn với mục đích giữ được mối quan hệ lâu dài trong hoạt động kinh doanh.

Pháp luật Việt Nam qui định các bên trước hết phải tiến hành thương lượng, sau đó mới được tiến hành các hình thức giải quyết khác.

## **2. Hoà giải:**

*Hòa giải là hình thức giải quyết tranh chấp thông qua vai trò trung gian của bên thứ ba, hỗ trợ hoặc thuyết phục các bên tranh chấp trong việc tìm kiếm giải pháp nhằm giải quyết mâu thuẫn trong kinh doanh.*

Bên trung gian không đưa ra bất kỳ quyết định nào mà chỉ hỗ trợ các bên tìm ra giải pháp hoặc đề nghị các giải pháp và thuyết phục các bên lựa chọn.

Hình thức hòa giải không do một cơ quan Nhà nước nhất định tiến hành mà có thể là tổ chức hoặc cá nhân nào đó do các bên thống nhất lựa chọn, pháp luật không qui định cụ thể.

Cũng như thương lượng, hòa giải là biện pháp tự nguyện nhưng có sự tham gia của người thứ ba vào quá trình giải quyết tranh chấp.

**Bên thứ ba này không ở vị trí xung đột lợi ích** đối với các bên hoặc không có những lợi ích gắn liền với lợi ích của một trong các bên trong các vụ việc đang có tranh chấp.

Bên thứ ba làm trung gian hoà giải không phải là những đại diện bất kỳ của bên nào và cũng không có quyền quyết định, phán xét như một trọng tài Ad-hoc (trọng tài vụ việc).

Bên thứ ba làm trung gian hoà giải thường phải là những cá nhân, tổ chức có trình độ chuyên môn cao và có kinh nghiệm về những vụ việc có liên quan đến các tranh chấp phát sinh.

## **Đặc trưng:**

*Thứ nhất*, có sự hiện diện của bên thứ ba làm trung gian để trợ giúp các bên tìm kiếm giải pháp tối ưu nhằm loại trừ tranh chấp.

*Thứ hai*, hòa giải không chịu sự chi phối bởi các quy định có tính khuôn mẫu, bắt buộc của pháp luật về thủ tục hòa giải.

*Thứ ba*, kết quả hòa giải thành được thực thi cũng hoàn toàn phụ thuộc vào sự tự nguyện của các bên tranh chấp mà không có cơ chế pháp lý nào đảm bảo thi hành những cam kết của các bên trong quá trình hòa giải.

## Ưu điểm:

- Đơn giản, thuận tiện, nhanh chóng, linh hoạt, hiệu quả và ít tốn kém,

- Có sự tham gia của người thứ ba trong quá trình giải quyết tranh chấp, người thứ ba là trung gian hòa giải, có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm, am hiểu lĩnh vực và vấn đề đang tranh chấp.

- Kết quả hòa giải được ghi nhận và chứng kiến bởi người thứ ba nên mức độ tôn trọng và tự nguyện tuân thủ các cam kết đã đạt trong quá trình hòa giải.

## Hạn chế:

- Kết quả hòa giải vẫn phụ thuộc vào thiện chí của các bên và sự tự nguyện thi hành của mỗi bên.
- Do có sự tham gia của người thứ ba trong quá trình hòa giải nên uy tín cũng như bí mật kinh doanh của các bên bị ảnh hưởng.
- Chi phí tốn kém hơn thương lượng vì phải trả khoản dịch vụ cho người thứ ba.

### ***3. Giải quyết tranh chấp bằng tài phán:***

#### ***3.1. Trọng tài thương mại:***

*Pháp lệnh trọng tài qui định: Trọng tài là phương thức giải quyết tranh chấp phát sinh trong hoạt động thương mại được các bên thoả thuận và được tiến hành theo trình tự, thủ tục tổ tụng do pháp lệnh trọng tài qui định.*

Tranh chấp được giải quyết bằng trọng tài, nếu *trước hoặc sau khi xảy ra tranh chấp* các bên có thoả thuận trọng tài.

Việc giải quyết được tiến hành tại Hội đồng trọng tài do trung tâm trọng tài tổ chức hoặc tại hội đồng trọng tài do các bên thành lập theo trình tự thủ tục pháp luật qui định.

Trọng tài là hình thức giải quyết tranh chấp khá phổ biến trong kinh doanh, nhất là trong hoạt động thương mại quốc tế.

Ưu điểm của cách thức giải quyết này là các bên được đảm bảo quyền tự do định đoạt như lựa chọn trọng tài viên, địa điểm, phương thức giải quyết tranh chấp.

Ngoài ra, việc giải quyết tranh chấp bằng trọng tài có thủ tục đơn giản, ngắn gọn, có thể đảm bảo được bí mật kinh doanh.

Một số đặc điểm cơ bản của hình thức giải quyết tranh chấp này như sau:

*Một là*, Trọng tài thương mại là một loại hình tổ chức phi chính phủ (không hưởng Ngân sách Nhà nước), hoạt động theo pháp luật và quy chế Trọng tài.

*Hai là*, cơ chế giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài là sự kết hợp giữa hai yếu tố thoả thuận và tài phán.

*Ba là*, hình thức giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài đã đảm bảo quyền tự do định đoạt của các đương sự cao hơn so với quyết định giải quyết tranh chấp bằng Tòa án. Đó là:

- *Các đương sự có quyền lựa chọn Trọng tài viên.*
- *Các đương sự có quyền lựa chọn địa điểm giải quyết tranh chấp.*
- *Các đương sự có quyền lựa chọn quy tắc tố tụng.*
- *Các đương sự có quyền lựa chọn luật áp dụng cho tranh chấp.*

*Bốn là*, phán quyết của Trọng tài có giá trị chung thẩm và không thể kháng cáo trước bất cứ cơ quan, tổ chức nào. Về nguyên tắc, trọng tài không xét xử công khai, do đó ngoài nguyên đơn và bị đơn, trọng tài chỉ triệu tập các đương sự khác khi cần thiết.

*Năm là*, có sự hỗ trợ từ phía Tòa án trong việc đảm bảo việc thực thi các quyết định của Trọng tài. Thông qua trình tự công nhận và cho thi hành, Tòa án đảm bảo thực thi trên thực tế các quyết định của trọng tài khi một bên đương sự không tự nguyện thực hiện:

*Sáu là*, Trọng tài thương mại ở các nước trên thế giới chủ yếu tồn tại dưới hai dạng cơ bản: Trọng tài vụ việc (còn gọi là Ad-hoc) và Trọng tài thường trực (còn được là quy chế).

- **Trọng tài vụ việc** là hình thức trọng tài được lập ra để giải quyết những tranh chấp cụ thể khi có yêu cầu và tự giải thể khi giải quyết xong những tranh chấp đó.

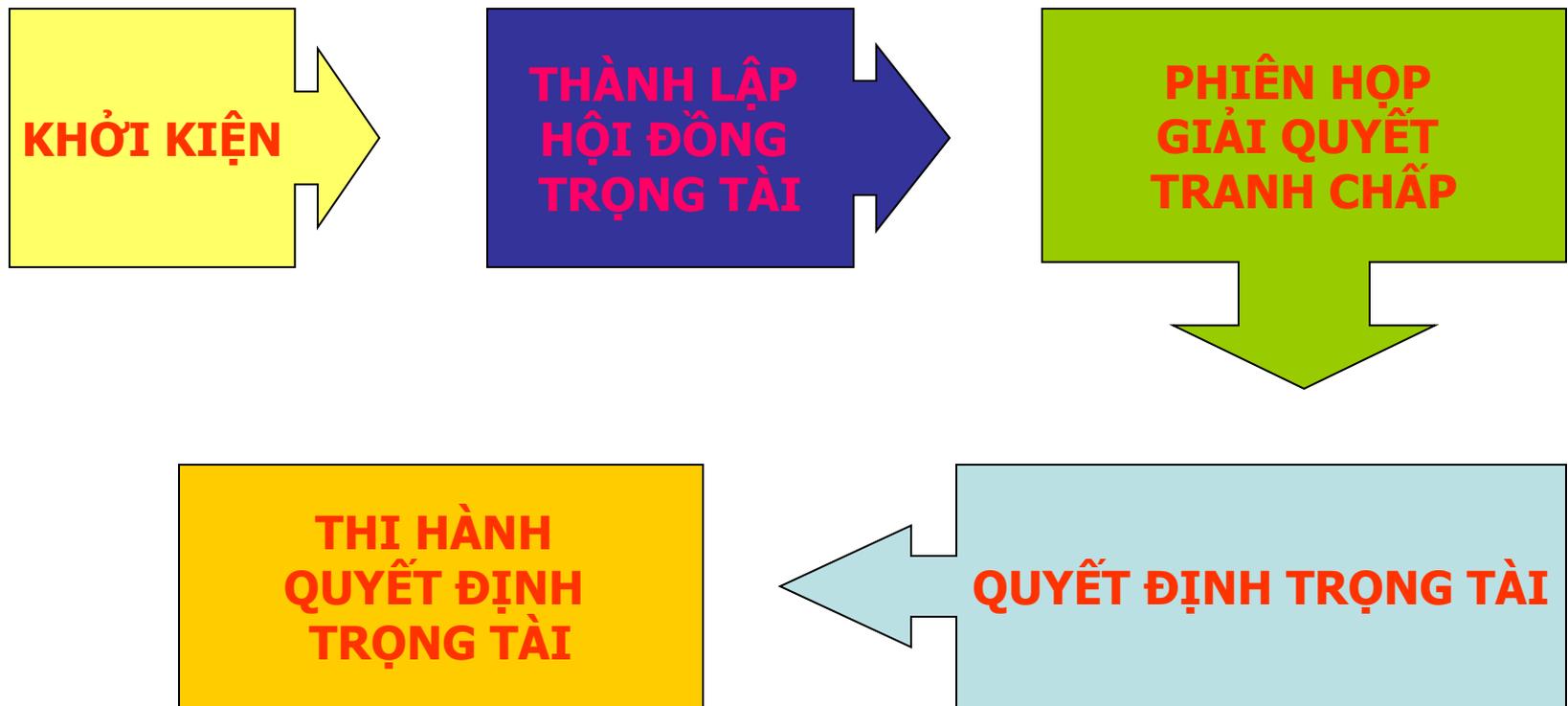
Đặc điểm cơ bản của Trọng tài vụ việc là không có trụ sở, không có bộ máy giúp việc, và không lệ thuộc vào bất cứ một quy tắc xét xử nào.

Về nguyên tắc, các bên đương sự khi yêu cầu Trọng tài Ad-hoc xét xử có quyền lựa chọn thủ tục, các phương thức tiến hành tố tụng.

- **Trọng tài thường trực** là những trọng tài có hình thức tổ chức, có trụ sở ổn định, có Danh sách Trọng tài viên, và hoạt động theo Điều lệ riêng.

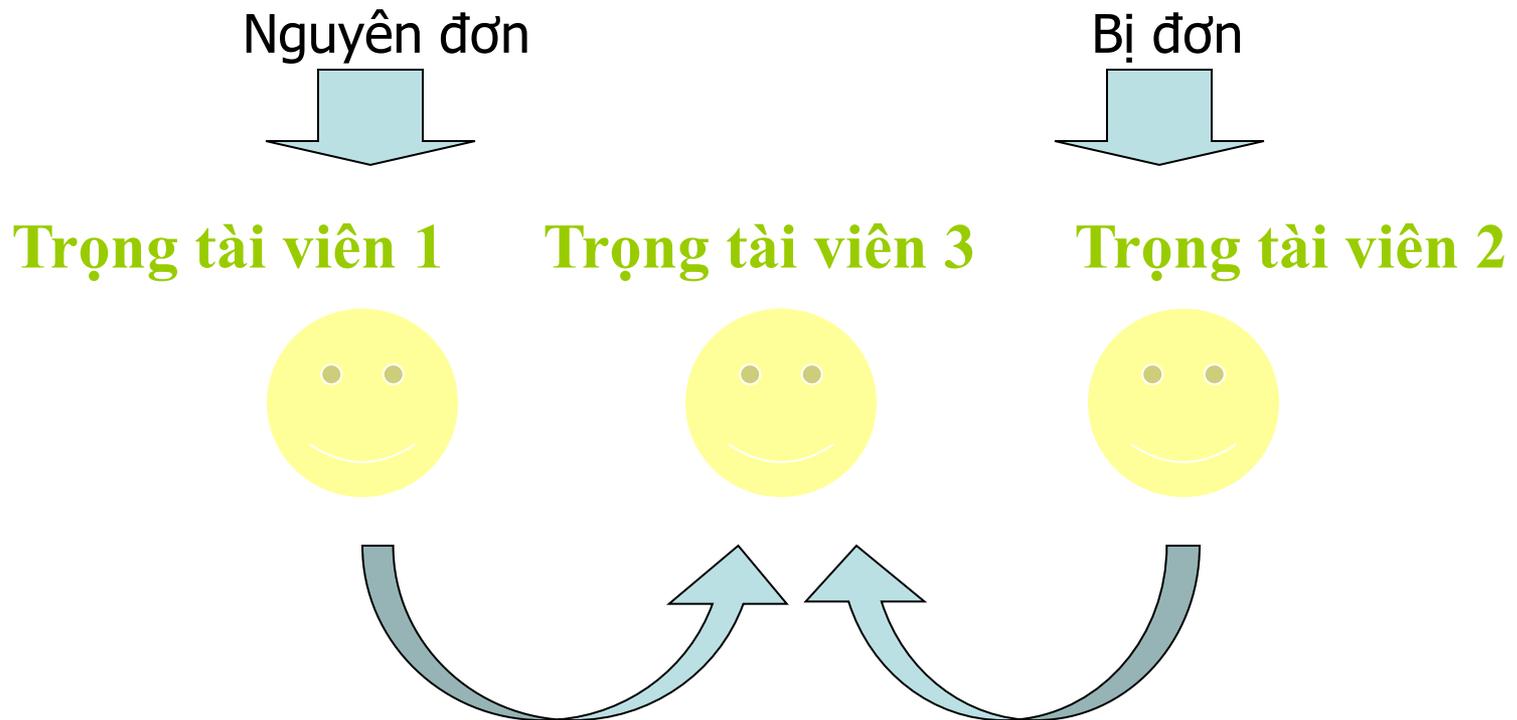
Phần lớn các tổ chức Trọng tài lớn, có uy tín trên thế giới đều được thành lập theo mô hình này dưới các tên gọi như: Trung tâm trọng tài, Ủy ban trọng tài, Viện trọng tài, Hội đồng trọng tài quốc gia và quốc tế.

# Quy trình tố tụng trọng tài



# Quy trình tổ tụng trọng tài

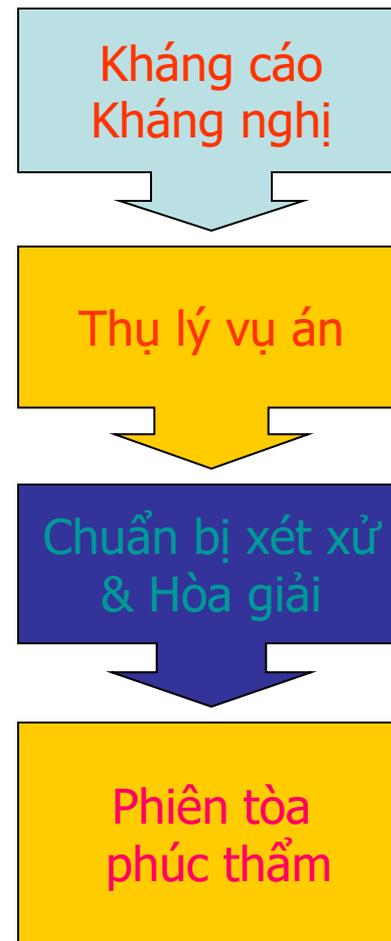
## Thành lập hội đồng trọng tài

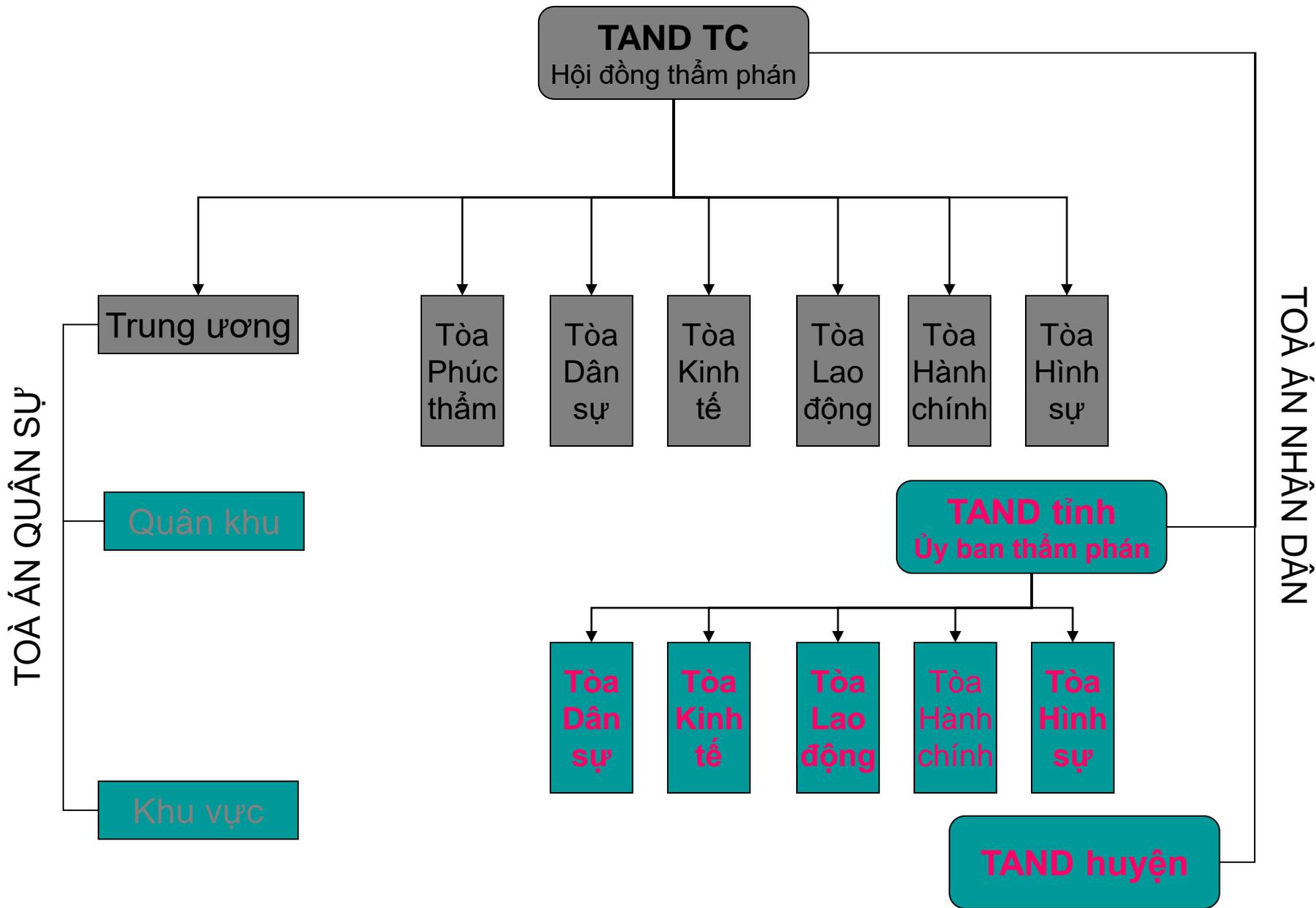


# Thủ tục giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm



# Thủ tục giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm





## ***\*/ Đơn kiện:***

Để giải quyết tranh chấp tại trung tâm trọng tài, nguyên đơn phải làm đơn kiện gửi trung tâm trọng tài. Đơn khởi kiện gồm có các nội dung chủ yếu sau:

*Ngày tháng năm viết đơn;*

*Tên, địa chỉ các bên;*

*Tóm tắt nội dung vụ tranh chấp;*

*Các yêu cầu của các bên;*

*Trị giá tài sản nguyên đơn yêu cầu;*

*Trọng tài viên của trung tâm trọng tài mà nguyên đơn chọn.*

Trong thời hạn ***năm ngày*** làm việc, trung tâm trọng tài phải gửi đơn kiện cho bị đơn.

*Đối với giải quyết tranh chấp tại Hội đồng trọng tài do các bên thành lập, nguyên đơn phải làm đơn kiện gửi cho bị đơn. Nội dung đơn kiện giống như đối với trường hợp giải quyết tại hội đồng trọng tài do trung tâm trọng tài tổ chức.*

Tổ tụng trọng tài bắt đầu từ khi trung tâm trọng tài nhận được đơn kiện của nguyên đơn hoặc từ khi bị đơn nhận được đơn kiện của nguyên đơn.

***\*/ Thành lập Hội đồng trọng tài giải quyết tranh chấp:***

***- Thành lập Hội đồng trọng tài tại trung tâm trọng tài:*** trong đơn kiện gửi trung tâm trọng tài, nguyên đơn đã chọn một trọng tài viên.

Trong thời hạn **ba mươi ngày** từ ngày nhận được đơn kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chọn trọng tài viên có tên trong danh sách trọng tài viên của trung tâm trọng tài hoặc yêu cầu Chủ tịch trung tâm trọng tài chỉ định trọng tài viên cho mình.

Trong thời hạn **mười lăm ngày** kể từ ngày hai trọng tài viên được chọn, các trọng tài viên này phải chọn trọng tài viên thứ ba làm Chủ tịch Hội đồng trọng tài.

Hết thời hạn này mà các trọng tài viên không chọn được trọng tài viên thứ ba thì Chủ tịch trung tâm trọng tài sẽ chỉ định trọng tài viên thứ ba

Các bên tranh chấp có quyền thỏa thuận chọn một trọng tài viên duy nhất giải quyết vụ tranh chấp. Trọng tài viên duy nhất làm nhiệm vụ như một Hội đồng trọng tài.

*- Hội đồng trọng tài do các bên thành lập:*  
trong thời hạn ba mươi ngày kể từ ngày bị đơn nhận được đơn kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chọn trọng tài viên thứ hai và thông báo cho nguyên đơn biết.

Hết thời hạn này mà bị đơn không chọn trọng tài viên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án cấp tỉnh nơi bị đơn có trụ sở hoặc cư trú chỉ định trọng tài viên.

Trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày hai trọng tài viên đã được chọn, các trọng tài viên này phải chọn một trọng tài viên thứ ba làm Chủ tịch Hội đồng trọng tài.

Các bên có thể thỏa thuận chọn một trọng tài viên duy nhất giải quyết vụ tranh chấp.

## Hiệu lực của quyết định trọng tài

Quyết định trọng tài là chung thẩm, các bên phải thi hành, trừ trường hợp Tòa án huỷ quyết định trọng tài theo quy định của Pháp lệnh này.

*Quyền yêu cầu huỷ quyết định trọng tài:*  
Trong thời hạn **ba mươi ngày**, kể từ ngày nhận được quyết định trọng tài nếu có bên không đồng ý với quyết định trọng tài thì có quyền làm đơn gửi Tòa án cấp tỉnh nơi Hội đồng Trọng tài ra quyết định trọng tài, để yêu cầu huỷ quyết định trọng tài

Khi xét đơn yêu cầu, Hội đồng xét xử không xét lại nội dung vụ tranh chấp mà chỉ kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quyết định trọng tài để ra quyết định.

***Căn cứ để huỷ quyết định trọng:*** Không có thoả thuận trọng tài; Thoả thuận trọng tài vô hiệu; Thành phần Hội đồng Trọng tài tổ tụng trọng tài không phù hợp với thoả thuận của các bên; Vụ tranh chấp không thuộc thẩm quyền của hội đồng Trọng tài; Bên yêu cầu chứng minh được trong quá trình giải quyết vụ tranh chấp có Trọng tài viên vi phạm nghĩa vụ của Trọng tài viên; Quyết định trọng tài trái với lợi ích công cộng .

## 3.2. Tổ tụng tại Tòa án:

**Khái niệm:** Giải quyết tranh chấp kinh doanh bằng Tòa án là hình thức giải quyết tranh chấp thông qua hoạt động của cơ quan tài phán Nhà nước, nhân danh quyền lực Nhà nước để đưa ra phán quyết buộc các bên có nghĩa vụ thi hành, kể cả bằng sức mạnh cưỡng chế.

Do đó, các đương sự thường tìm đến sự trợ giúp của Tòa án như một giải pháp cuối cùng để bảo vệ có hiệu quả các quyền, lợi ích của mình khi họ thất bại trong việc sử dụng cơ chế thương lượng hoặc hoà giải và cũng không muốn vụ tranh chấp giữa họ được giải quyết bằng con đường trọng tài.

## Đặc điểm:

- *Thứ nhất*, là cơ quan tài phán nhân danh nhà nước để giải quyết tranh chấp. Do đó, phán quyết của tòa án được bảo đảm thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế.

- *Thứ hai*, việc giải quyết tranh chấp của tòa án phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định mang tính hình thức của pháp luật tố tụng.

- *Thứ ba*, Tòa án giải quyết tranh chấp theo nguyên tắc xét xử công khai.

- *Thứ tư*, việc giải quyết tranh chấp tại tòa án có thể thực hiện qua hai cấp xét xử: sơ thẩm và phúc thẩm. Trong một số trường hợp, bản án có hiệu lực pháp luật còn có thể được xét lại theo thủ tục: giám đốc thẩm hoặc tái thẩm.

- *Thứ năm*, Tòa án giải quyết theo nguyên tắc xét xử tập thể và quyết định theo đa số.

## ***\*/ Thẩm quyền nội dung của Tòa án:***

*- Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận.*

*- Tranh chấp về quyền sở hữu trí tuệ, chuyển giao công nghệ giữa cá nhân, tổ chức với nhau và đều có mục đích lợi nhuận.*

*- Tranh chấp giữa công ty với các thành viên của công ty, giữa các thành viên của công ty với nhau liên quan đến việc thành lập, hoạt động, giải thể, sáp nhập, hợp nhất, chia, tách, chuyển đổi hình thức tổ chức của công ty.*

- *Tòa án nhân dân cấp huyện.*

Tòa án nhân dân cấp huyện có thẩm quyền xét xử sơ thẩm các tranh chấp về kinh doanh, thương mại **không có yếu tố nước ngoài** sau:

*Mua bán hàng hoá; Cung ứng dịch vụ; Phân phối; Đại diện, đại lý; Ký gửi; Thuê, cho thuê, thuê mua; Xây dựng; Tư vấn, kỹ thuật; Vận chuyển hàng hoá, hành khách bằng đường sắt, đường bộ, đường thủy nội địa;*

*- Tòa án nhân dân cấp tỉnh*

Tòa kinh tế Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền xét xử sơ thẩm tất cả các tranh chấp về kinh doanh, thương mại, trừ tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện.

*Tranh chấp có yếu tố nước ngoài.*

*Tranh chấp về vận chuyển hàng hóa, hành khách bằng đường hàng không, đường biển; mua bán cổ phiếu, trái phiếu và giấy tờ có giá khác; đầu tư, tài chính, ngân hàng; bảo hiểm; thăm dò, khai thác.*

Khi cần thiết, Tòa kinh tế Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thể lấy lên để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm các tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện.

Ngoài thẩm quyền xét xử sơ thẩm, Tòa kinh tế Tòa án nhân dân cấp tỉnh còn có thẩm quyền xét xử phúc thẩm đối với những vụ án mà bản án, quyết định sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật của Tòa án cấp huyện bị kháng cáo, kháng nghị.

Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền xét xử giám đốc thẩm, tái thẩm.

## - *Tòa án nhân dân tối cao*

***Tòa phúc thẩm*** có thẩm quyền xét xử phúc thẩm đối với những vụ án mà bản án, quyết định sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật của Tòa án cấp tỉnh bị kháng cáo, kháng nghị.

***Tòa kinh tế*** có thẩm quyền xét xử giám đốc thẩm, tái thẩm những vụ án mà bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân cấp tỉnh bị kháng nghị theo trình tự tố tụng.

***Hội đồng thẩm phán*** có thẩm quyền xét xử giám đốc thẩm, tái thẩm đối với những vụ án mà bản án, quyết định của các Tòa thuộc Tòa án nhân dân tối cao bị kháng nghị theo trình tự tố tụng.

## *\* / Thẩm quyền theo lãnh thổ*

Tòa án có thẩm quyền xét xử sơ thẩm tranh chấp về kinh doanh, thương mại là Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc (nếu bị đơn là cá nhân) hoặc nơi bị đơn có trụ sở (nếu bị đơn là cơ quan, tổ chức). Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp về bất động sản.

*Ngoài ra, pháp luật còn cho phép đương sự có quyền thỏa thuận với nhau bằng văn bản yêu cầu Tòa án nơi cư trú, làm việc của nguyên đơn hoặc nơi có trụ sở của nguyên đơn giải quyết những tranh chấp về kinh doanh, thương mại.*

Việc cho phép các đương sự được thỏa thuận chọn Tòa án nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của nguyên đơn giải quyết vụ tranh chấp là xuất phát từ quan điểm tôn trọng tối đa quyền định đoạt của các đương sự và tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các bên trong quá trình giải quyết tranh chấp.

## *\* / Thẩm quyền theo sự lựa chọn của nguyên đơn.*

Để thuận lợi nhất cho nguyên đơn trong việc giải quyết vụ tranh chấp cũng như xác định thẩm quyền của Tòa án cụ thể, pháp luật dành cho nguyên đơn được quyền chọn Tòa án để giải quyết vụ tranh chấp. Trong những trường hợp sau đây:

- *Nếu không biết nơi cư trú, làm việc, trụ sở của bị đơn thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở cuối cùng hoặc nơi bị đơn có tài sản giải quyết;*

- Nếu tranh chấp phát sinh từ **chi nhánh tổ chức** thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi tổ chức có trụ sở hoặc nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết;

- **Nếu bị đơn không có nơi cư trú, làm việc, trụ sở ở Việt Nam** thì nguyên đơn có thể yêu cầu **Tòa án nơi mình cư trú, làm việc giải quyết;**

- Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu **Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết;**

- Nếu các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở ở nhiều nơi khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết;

- Nếu tranh chấp bất động sản mà **bất động sản** có ở nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu **Tòa án nơi có một trong các bất động sản** giải quyết.

## **\* / Thủ tục tố tụng**

*Thủ tục giải quyết tranh chấp về kinh doanh, thương mại tại Tòa án gồm có:*

- Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, gồm có: khởi kiện và thụ lý vụ án; hòa giải và chuẩn bị xét xử; phiên tòa sơ thẩm.

- Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Thủ tục xét lại bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật, bao gồm: thủ tục giám đốc thẩm và thủ tục tái thẩm.

**Các nguyên tắc cơ bản trong giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại tại tòa án.**

*- Nguyên tắc tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự*

*- Nguyên tắc hòa giải*

*- Nguyên tắc đương sự có nghĩa vụ chứng minh*

*- Nguyên tắc bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong tố tụng dân sự*

*- Nguyên tắc bảo đảm quyền bảo vệ của đương sự.*

# LUẬT ĐẤT ĐAI VIỆT NAM

## 1. Khái quát về Luật Đất đai

### 1.1. Khái niệm Luật Đất đai

#### 1.1.1. Định nghĩa

Khái niệm Luật Đất đai có thể được tiếp cận dưới nhiều góc độ khác nhau. Nếu xét “luật đất đai” dưới góc độ là một ngành luật, có thể hiểu đó là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ pháp luật đất đai nhằm khai thác đất đai một cách có hiệu quả, phù hợp giữa lợi ích của Nhà nước và lợi ích của NSDD. Các quy phạm pháp luật này không chỉ “gói gọn” trong các quy định của pháp luật về đất đai<sup>1</sup> mà còn bao gồm cả quy định của những luật khác có liên quan. Chẳng hạn, những quy định về quản lý, sở hữu, sử dụng đất đai và tài sản gắn liền với đất trong BLDS, Luật Nhà ở, Luật Thuế SDD nông nghiệp, Luật Thuế SDD phi nông nghiệp, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Xử lý vi phạm hành chính... đều là một bộ phận cấu thành nên ngành luật đất đai.

Nếu xem Luật Đất đai như một đạo luật, thì đó là một văn bản quy phạm pháp luật. Cụ thể, đó là văn bản do cơ quan nhà nước ban hành hoặc phối hợp ban hành theo thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục luật định, trong đó có chứa quy tắc xử sự chung, có hiệu lực bắt buộc chung, được Nhà nước bảo đảm thực hiện để điều chỉnh các quan hệ xã hội. Từ khi Luật Đất đai đầu tiên ra đời, cho đến thời điểm hiện tại, đã có tổng cộng 4 đạo Luật Đất đai, bao gồm: Luật Đất đai 1987, Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013.

Ngoài ra, Luật Đất đai cũng có thể được xem như một lĩnh vực nghiên cứu, một môn học trong chương trình đào tạo các cơ sở đào tạo pháp luật<sup>2</sup>.

#### 1.1.2. Đối tượng điều chỉnh

Đối tượng điều chỉnh của một ngành luật chính là các quan hệ xã hội thuộc một lĩnh vực nhất định của đời sống xã hội được điều chỉnh bằng pháp luật<sup>3</sup>. Như vậy, đối tượng điều chỉnh của ngành luật đất đai chính là các quan hệ xã hội được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh.

Căn cứ vào chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai, đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai được phân thành chia thành 3 nhóm chính:

Nhóm 1: Quan hệ giữa các cơ quan nhà nước.

---

<sup>1</sup> Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), Giáo trình Luật đất đai, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, tr. 37.

<sup>2</sup> Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), Giáo trình Luật đất đai, Tlđđ, tr. 37, 38.

<sup>3</sup> Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), Tập bài giảng Lý luận về pháp luật, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, tr. 74.

Các cơ quan nhà nước phải liên hệ với nhau trong việc xác định và thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của chính họ liên quan đến việc thực hiện quyền sở hữu và quản lý đất đai. Quan hệ đó có thể là quan hệ mệnh lệnh trên – dưới, ví dụ: Chính phủ - các Bộ - UBND các cấp, cũng có thể là quan hệ hỗ trợ lẫn nhau (ví dụ: Bộ TN&MT – Bộ Công an – Bộ Quốc phòng trong quá trình quy hoạch, kế hoạch SDD).

Nhóm 2: Quan hệ giữa cơ quan nhà nước với NSDD và chủ thể khác. Thông qua mối quan hệ này, NSDD sẽ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hay công nhận QSDĐ cũng như bị thu hồi đất. Ngoài ra, tranh chấp đất đai nếu phát sinh cũng sẽ được giải quyết nhờ mối quan hệ này.

Nhóm 3: Quan hệ giữa NSDD với nhau và với chủ thể khác. Chủ thể khác ở đây chính là những cá nhân, tổ chức tham gia giao dịch QSDĐ với NSDD hoặc những NSDD lân cận hay có tranh chấp với nhau.

Ví dụ: Ông A có 500 m<sup>2</sup> đất ở, đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông A muốn chuyển nhượng QSDĐ của mình cho ông B. Hàng xóm của ông A là ông C nảy sinh tranh chấp với ông A về 100m<sup>2</sup> trong diện tích đất đó. Như vậy, trong quan hệ trên, ông A là NSDD, còn ông B và ông C là chủ thể khác tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai.

### 1.1.3. Phương pháp điều chỉnh

Phương pháp điều chỉnh của ngành luật là cách thức mà ngành luật sử dụng để tác động lên cách thức xử sự của các chủ thể tham gia vào các quan hệ xã hội thuộc phạm vi điều chỉnh của ngành luật đó. Nói cách khác, đó là các cách thức mà Nhà nước sử dụng để tác động lên các quan hệ xã hội làm cho các quan hệ này phát sinh, thay đổi, chấm dứt theo ý chí của Nhà nước.

Xuất phát từ khái niệm trên, có thể thấy phương pháp điều chỉnh của ngành luật đất đai chính là cách thức Nhà nước tác động lên các quan hệ pháp luật đất đai. Trên cơ sở đối tượng điều chỉnh, tức các nhóm quan hệ pháp luật đất đai, chúng ta có 2 phương pháp điều chỉnh riêng biệt là phương pháp quyền uy – phục tùng (hay còn gọi là mệnh lệnh) và phương pháp bình đẳng - thỏa thuận.

*Phương pháp quyền uy – phục tùng* dùng để tác động đến nhóm quan hệ thứ nhất và thứ hai của đối tượng điều chỉnh (giữa cơ quan nhà nước với nhau và với NSDD). Sở dĩ như vậy vì khi quản lý, điều phối đất đai, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần được quy định rõ ràng, tránh chồng chéo về thẩm quyền; hơn thế nữa, hệ thống các cơ quan nhà nước không tồn tại độc lập mà luôn có mối quan hệ ràng buộc, qua lại; đồng thời, mối quan hệ giữa các chủ thể SDD với Nhà nước có tính chất là một quan hệ hành chính nên cần phải tuân theo phương pháp quyền uy – phục tùng để đảm bảo hiệu quả của hoạt động quản lý.

*Phương pháp bình đẳng* thường dùng để điều chỉnh nhóm quan hệ dân sự giữa NSDD

với nhau và giữa NSDD với các chủ thể khác. Khi các chủ thể khác tham gia giao dịch QSDĐ với NSDD tức là họ đang tham gia vào một giao dịch dân sự, do đó, phương pháp bình đẳng – thỏa thuận chính là phương pháp tối ưu để điều chỉnh nhóm quan hệ này.

#### 1.1.4. Nguồn của Luật Đất đai

Nguồn của luật là nơi chứa đựng các quy tắc pháp luật cần thiết cho chủ thể pháp luật hay nơi chứa đựng quy phạm pháp luật. Nguồn của Luật Đất đai bao gồm các văn bản như: Hiến pháp 2013, Luật Đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Nhà ở 2014, Luật Thuế SDD nông nghiệp, Luật Thuế SDD phi nông nghiệp, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp... và các văn bản hướng dẫn dưới luật (như các Nghị định, Thông tư, Nghị quyết...).

#### 1.1.5. Quan hệ pháp luật đất đai

##### 1.1.5.1. Chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai

*Thứ nhất*, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

Theo quy định hiện hành, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai bao gồm: Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước; Bộ TN&MT chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giúp Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai; UBND các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

*Thứ hai*, NSDD. Theo Điều 5 Luật Đất đai 2013 bao gồm tổ chức; HGĐ, cá nhân; cộng đồng dân cư; cơ sở tôn giáo; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

##### 1.1.5.2 Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai

Khi các bên tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai, dù mục đích là gì thì suy đến cùng lợi ích họ mong muốn đạt được cũng là đất đai. Ngay cả Nhà nước khi là một bên trong quan hệ đất đai cũng hướng tới toàn bộ vốn đất quốc gia thuộc sở hữu và quản lý của mình. Theo Điều 10 Luật Đất đai 2013, đất đai được phân làm 3 nhóm chính:

*Đất nông nghiệp*: Gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản... (Khoản 1 Điều 10).

*Đất phi nông nghiệp*: Gồm đất ở tại nông thôn và đô thị, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (gồm đất Khu công nghiệp, khu chế xuất...) (Khoản 2 Điều 10).

*Đất chưa sử dụng*: Gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (khoản 3 Điều 10).

Cần phân biệt đất chưa xác định mục đích sử dụng với đất chưa có người sử dụng. Trên thực tế, có nhiều trường hợp đất tuy chưa đưa vào sử dụng nhưng đã xác định mục

đích rõ ràng thông qua quy hoạch, kế hoạch SDD đã được phê duyệt thì không được xem là đất chưa sử dụng.

### 1.1.5.3 Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai

*Thứ nhất*, quyền và nghĩa vụ của Nhà nước.

Nhà nước có đầy đủ 3 quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với đất đai:

**Quyền chiếm hữu:** Thực hiện thông qua việc xác định ranh giới chủ quyền quốc gia đối với lãnh thổ. Cụ thể, Nhà nước tiến hành một loạt các hành vi từ đo đạc, khảo sát đến thống kê, kiểm kê, đăng ký đất đai; lập và quản lý hồ sơ địa chính...

**Quyền sử dụng:** Tuy Nhà nước không thể trực tiếp sử dụng thông qua khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai nhưng Nhà nước có thể thực hiện quyền sử dụng một cách gián tiếp. Bằng cách trao QSDĐ cho các chủ thể khác và các chủ thể này phải chịu trách nhiệm trước Nhà nước về đất được giao đồng thời thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, nộp tiền SDD hoặc thuê đất cho Nhà nước.

**Quyền định đoạt:** Nhà nước có quyền chuyển giao quyền sở hữu đất đai cho người khác hoặc từ bỏ quyền đó. Ở Việt Nam, hình thức sở hữu toàn dân đối với đất đai là hình thức duy nhất nên không chủ thể nào được phép nhận quyền từ Nhà nước, chính vì thế mà Nhà nước không thể thực hiện việc chuyển giao quyền sở hữu của mình. Đồng thời, Nhà nước là đại diện cho toàn dân quản lý đất đai nên cũng không thể từ bỏ quyền đối với đất đai. Do đó, quyền định đoạt của Nhà nước đối với đất đai bị hạn chế trong phạm vi được quy định tại Điều 13 Luật Đất đai 2013. Cụ thể, Nhà nước chỉ được: quyết định quy hoạch, kế hoạch SDD; quyết định mục đích SDD; quyết định hạn mức giao đất, thời hạn SDD, quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, thu hồi, trưng dụng đất; quyết định giá đất cũng như chính sách tài chính về đất đai...

*Thứ hai*, quyền và nghĩa vụ của NSDD.

Theo Điều 4 Luật Đất đai 2013, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quyền sở hữu đất đai không thuộc về cá nhân bất cứ NSDD nào, họ chỉ có QSDĐ mà thôi. Cũng chính vì lý do này mà quyền sở hữu của NSDD đối với đất đai là quyền không trọn vẹn. Hay nói cách khác, quyền chiếm hữu và quyền định đoạt là quyền phái sinh từ QSDĐ.

**Quyền sử dụng:** Bao gồm quyền thực hiện hành vi khai thác, sử dụng đất đai và quyền được hưởng dụng những lợi ích thu được từ việc khai thác, sử dụng đất đai như hoa lợi, lợi tức ...

**Quyền chiếm hữu:** Khi trao quyền sử dụng cho NSDD, Nhà nước đồng thời cũng trao cho họ quyền chiếm hữu đất đai, quyền này là quyền phái sinh từ quyền sử dụng và bị giới hạn về không gian, thời gian, phương thức thực hiện.

Quyền định đoạt: NSDD không được phép chuyển giao đất đai, mà chỉ được phép chuyển QSDĐ, nghĩa là NSDD chỉ có quyền định đoạt đối với QSDĐ (như một quyền tài sản) mà thôi.

*Thứ ba, quyền và nghĩa vụ của chủ thể khác.*

Khi nói đến quyền và nghĩa vụ của chủ thể khác tức là nói đến quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia vào quan hệ giao dịch QSDĐ. Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể này được xác lập thông qua thỏa thuận giữa các bên về dân sự (chuyển nhượng, cho thuê, để thừa kế, tặng cho), đầu tư (góp vốn), tín dụng (thế chấp). Ngoài ra, cũng cần lưu ý đến quyền và nghĩa vụ của những người khiếu nại, khiếu kiện, của các bên tranh chấp trong tranh chấp đất đai.

## ***1.2. Đặc điểm của quan hệ pháp luật đất đai***

Quan hệ pháp luật đất đai có đặc điểm là vừa có tính chất của một quan hệ pháp luật hành chính, vừa có đặc điểm của một quan hệ pháp luật dân sự. Quan hệ pháp luật đất đai thuộc quan hệ pháp luật hành chính trong trường hợp các quan hệ đó phát sinh trên cơ sở quyết định hành chính về giao đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích SDD hay quyết định thu hồi đất, quyết định xử lý các hành vi về phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai, các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai. Ví dụ: UBND huyện X ra quyết định thu hồi đất của các HGĐ, cá nhân để làm đường. Quan hệ pháp luật đất đai thuộc quan hệ pháp luật dân sự trong trường hợp các quan hệ đó phát sinh trên hệ pháp sinh liên quan đến QSDĐ như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn, bảo lãnh bằng giá trị QSDĐ. Ví dụ: Hợp đồng chuyển QSDĐ giữa ông A và ông B.

## **2. Một số nội dung cơ bản của Luật Đất đai**

### ***2.1. Chế độ sở hữu đất đai***

#### ***2.1.1. Khái niệm chế độ sở hữu đất đai***

Đất đai không những là tài nguyên vô cùng quý báu của mỗi quốc gia mà còn là yếu tố không thể thiếu đối với mọi hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như sinh hoạt của con người. Hơn thế nữa, đất đai còn là loại tài sản bị hạn chế về nguồn cung nên việc phân bổ, sử dụng phải thực sự hợp lý mới đáp ứng tốt được nhu cầu của đời sống xã hội. Chính vì lý do đó, việc xác định chế độ sở hữu đất đai có ý nghĩa cực kỳ quan trọng đối với sự phát triển của mỗi quốc gia.

Về khách quan, chế độ sở hữu đất đai là toàn bộ các yếu tố pháp lý chi phối quan hệ phát sinh trong việc xác lập và vận động của quan hệ sở hữu đất đai, bao gồm các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ sở hữu và những yếu tố pháp lý khác tác động đến cơ

chế vận hành của quan hệ sở hữu<sup>4</sup>. Cụ thể cần xác định các yếu tố pháp lý chi phối quá trình quản lý và SDD, gồm:

*Thứ nhất*, quy phạm pháp luật đất đai (Luật Đất đai và hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành như: nghị định, thông tư, công văn và các luật khác có liên quan).

*Thứ hai*, những yếu tố pháp lý khác ảnh hưởng đến quá trình quản lý, SDD (nguyên tắc pháp luật, pháp chế, ý thức pháp luật của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai...). Về chủ quan, chế độ sở hữu đất đai chính là các quyền năng sở hữu đất đai. Ở Việt Nam, các quyền năng ấy thể hiện dưới 3 quyền cụ thể sau: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Tùy vào chủ thể khác nhau của quan hệ pháp luật đất đai mà các quyền sở hữu đối với đất đai cũng khác nhau. Ví dụ: Quyền định đoạt đối với đất đai của Nhà nước và người SDD là khác nhau.

Căn cứ vào chủ thể sở hữu, chế độ sở hữu đất đai gồm: chế độ sở hữu toàn dân, chế độ sở hữu tư nhân. Trên cơ sở chế độ sở hữu, pháp luật quy định những hình thức sở hữu đất đai, gồm: hình thức sở hữu nhà nước, hình thức sở hữu tư nhân, hình thức sở hữu tập thể, hình thức sở hữu chung đối với đất đai.

Ở Việt Nam, Điều 4 Luật Đất đai 2013 quy định “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”.

### 2.1.2. Những yếu tố chi phối chế độ sở hữu đất đai

*Thứ nhất*, quan hệ sở hữu đất đai là quan hệ mang tính nền tảng.

Đất đai là tài nguyên quý giá, là yếu tố cấu thành môi trường sống, đồng thời nó cũng là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng không thể thay thế và là một yếu tố cấu thành lãnh thổ quốc gia. Chính vì vậy, quan hệ sở hữu đất đai phải được xác định là quan hệ đặc biệt quan trọng, là nền tảng cho mọi quan hệ khác.

*Thứ hai*, chế độ sở hữu đất đai bị chi phối đặc biệt bởi yếu tố truyền thống lịch sử.

Sở dĩ nói đất đai bị chi phối bởi yếu tố lịch sử, truyền thống là bởi đất đai, ngoài việc là tài nguyên của quốc gia, là tư liệu sản xuất, nó còn là di sản, là hương hỏa lưu truyền từ thế hệ này sang thế hệ khác, có giá trị kết nối và mang đậm tính nhân văn sâu sắc. Chính vì vậy, trong quá trình quản lý và SDD, chúng ta không chỉ áp dụng những quy định của pháp luật ở thời điểm hiện tại để điều chỉnh mà cũng phải xem xét đến những quy định của pháp luật cũ để giải quyết. Ví dụ: Những giấy tờ hợp lệ về QSDĐ được cấp bởi chế độ cũ vẫn được xem là căn cứ hợp pháp để công nhận QSDĐ theo quy định hiện hành.

*Thứ ba*, chế độ sở hữu đất đai bị chi phối bởi nguồn gốc đất và nhu cầu thiết yếu của xã hội.

Việc đất đai là tư liệu sản xuất và tư liệu tiêu dùng không thể thiếu đối với con người

---

<sup>4</sup> Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), Giáo trình Luật Đất đai, Tlđd, tr. 9.

đã làm sở hữu đất đai trở thành nhu cầu tất yếu của xã hội. Con người, đặc biệt là người Á Đông, dù là đang sống hay đã chết cũng đều cần đến đất đai. VD: cần đất phục vụ cho canh tác, để ở, để thờ cúng, chôn cất...

*Thứ tư*, chế độ sở hữu đất đai bị chi phối bởi tính cố định về không gian và những yếu tố ảnh hưởng đến giá trị của đất đai.

Xuất phát từ tính cố kết, ổn định của đất đai mà việc sở hữu đất đai cũng bị ảnh hưởng không ít. Vì đất đai không thể di chuyển nên trong thực tế, chủ thể SDD thường có nhu cầu chuyển QSDĐ rất cao bởi lẽ họ không có khả năng thay đổi không gian tồn tại của đất. Ví dụ: Khi đất đai khan hiếm, chúng ta cũng không thể di chuyển nó để điều tiết cung – cầu, do đó thị trường đất đai cũng mang tính cục bộ theo không gian.

*Thứ năm*, chế độ sở hữu đất đai luôn phải được xem xét trong mối tương quan với chế độ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Đất đai không chỉ bao gồm các yếu tố thổ nhưỡng mà còn cả tài sản trên đất, trong lòng đất. Ví dụ: Nhà cửa, vườn cây, khoáng sản, cổ vật... Khi chủ thể sở hữu và SDD, họ đồng thời thực hiện quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với các tài sản gắn liền với đất. Mặc dù chế độ pháp lý đối với đất đai và các tài sản này là khác nhau, nhưng không thể tách rời chúng trong quá trình quản lý, SDD để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể SDD cũng như thực hiện công bằng trong SDD.

### 2.1.3. Sở hữu toàn dân về đất đai và đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

#### 2.1.3.1. Khái niệm sở hữu toàn dân về đất đai

Sở hữu toàn dân là hình thức sở hữu của toàn thể nhân dân đối với đất đai, trong đó quyền sở hữu được thực hiện bởi một tổ chức đại diện do nhân dân lập ra là Nhà nước. Ở Việt Nam, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được chính thức ghi nhận lần đầu tiên trong Hiến pháp 1980, sau đó là Hiến pháp 1992 và hiện nay là Hiến pháp 2013. Cụ thể, theo Điều 53 Hiến pháp 2013, “đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”. Ngoài ra, vấn đề này cũng được ghi nhận tại Điều 4 Luật Đất đai 2013. Theo đó, “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”.

#### 2.1.3.2. Những đặc trưng cơ bản của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

*Thứ nhất*, quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai được thực hiện thông qua cơ chế đại diện với những tầng cấp, phương thức thực hiện đa dạng.

Khái niệm sở hữu toàn dân là một khái niệm trừu tượng. Theo đó, đất đai không thuộc về một người dân cụ thể nào mà thuộc quyền sở hữu của toàn thể nhân dân. Để thực hiện quyền sở hữu toàn dân đối với đất, phải có một chủ thể đứng ra làm đại diện cho toàn thể nhân dân, thống nhất quản lý đất đai trong xã hội, đó chính là Nhà nước. Cần lưu ý rằng,

Nhà nước là người đại diện cho toàn dân thực hiện quyền sở hữu đối với đất đai nhưng bản thân Nhà nước (là một tổ chức) không thể trực tiếp tham gia vào các mối quan hệ pháp luật cụ thể nên buộc phải trao quyền lại cho các chủ thể SDD. Chính điều này làm cho việc thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai diễn ra dưới nhiều tầng cấp khác nhau.

*Thứ hai*, đất đai không thể là đối tượng của quan hệ dịch chuyển quyền sở hữu.

Dù đất đai được xem là một loại hàng hóa, là đối tượng của quan hệ sở hữu thì chúng ta cũng không thể dịch chuyển quyền sở hữu đất đai bởi vì chủ thể có quyền sở hữu đất đai không thể chuyển giao quyền của mình cho người khác. Cụ thể: Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu, đáng lý ra phải có quyền chuyển giao quyền sở hữu đất đai cho chủ thể khác. Tuy nhiên, vì pháp luật không cho phép bất kỳ cá nhân cụ thể nào được sở hữu đất đai nên không chủ thể nào được nhận chuyển quyền sở hữu đất đai từ Nhà nước; đối với NSDD, họ chỉ có quyền sở hữu không trọn vẹn, tức là họ chỉ có QSDĐ và định đoạt QSDĐ của mình mà thôi. Do đó, họ cũng không có quyền dịch chuyển quyền sở hữu đối với đất đai.

Tuy vậy, đất đai vẫn có thể được đưa vào quan hệ thị trường thông qua các tầng cấp sau: (i) Thị trường sơ cấp: Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất...; (ii) Thị trường thứ cấp: giao dịch QSDĐ (chuyển nhượng, cho thuê, để thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn).

*Thứ ba*, phải đảm bảo công bằng trong tiếp cận QSDĐ khi thực hiện sở hữu toàn dân về đất đai.

Xuất phát từ việc thừa nhận hình thức sở hữu duy nhất là sở hữu Nhà nước về đất đai mà quyền tiếp cận quyền sở hữu đất đai của các chủ thể khác bị loại trừ. Do đó, Nhà nước cần ban hành những chính sách nhằm bảo đảm cho các chủ thể có nhu cầu được tiếp cận và thực hiện QSDĐ một cách minh bạch và công bằng.

Theo quy định hiện hành, NSDD có thể tiếp cận QSDĐ qua những phương thức sau: được Nhà nước giao đất (không thu tiền hoặc có thu tiền SDD), được Nhà nước cho thuê đất, công nhận QSDĐ, nhận chuyển nhượng QSDĐ.

Vấn đề cần lưu ý ở đây là, dù QSDĐ được xác lập dưới hình thức nào thì nguyên tắc thị trường vẫn luôn được đảm bảo. Như vậy, khi nhận hay chấm dứt QSDĐ (dù có được thông qua thị trường sơ cấp hay thứ cấp), các chủ thể sẽ luôn phải trả hoặc được nhận một khoản tiền. Ví dụ: Chủ thể thuê đất phải trả tiền thuê đất, tiền này được tính dựa vào bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành nhưng cũng trên nguyên tắc phù hợp với giá thị trường.

*Thứ tư*, có sự không thống nhất giữa chế độ pháp lý đối với đất đai và chế độ pháp lý đối với tài sản gắn liền với đất.

Chủ thể duy nhất có quyền sở hữu đối với đất đai là Nhà nước, trong khi tài sản gắn liền với đất lại có thể thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân. Chính điều này đã dẫn đến quyền và nghĩa vụ của chủ thể SDD đối với đất và tài sản gắn liền với đất có nhiều khác biệt đáng

kể. NSDD có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với tài sản gắn liền với đất nhưng không có đầy đủ 3 quyền năng sở hữu kể trên đối với đất đai, họ chỉ có quyền giao dịch QSDĐ.

Ví dụ: Ông A có vườn cây ăn quả rộng 1000m<sup>2</sup>. Ông A chỉ có quyền bán vườn cây ăn quả nhưng không có quyền bán mảnh đất. Ông A chỉ có thể chuyển nhượng QSDĐ đối với 1000m<sup>2</sup> đất này trong trường hợp pháp luật cho phép (Nếu ông A được Nhà nước giao đất, hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được phép chuyển nhượng QSDĐ, còn nếu thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được phép chuyển nhượng QSDĐ).

## **2.2. Điều phối đất đai**

Điều phối đất đai được hiểu là hành vi phân bổ đất đai dựa trên nhu cầu của đời sống xã hội để thực hiện quyền sở hữu đất đai và thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai. Điều phối đất đai có một số đặc điểm sau đây: (i) Điều phối đất đai vừa là hoạt động thực hiện quyền sở hữu, vừa là hoạt động quản lý nhà nước về đất đai; (ii) Điều phối đất đai là một quá trình phức tạp; (iii) Điều phối đất đai phải phù hợp với yêu cầu của nền kinh tế thị trường.

### **2.2.1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

Giao đất là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao QSDĐ cho đối tượng có nhu cầu SDD. Cho thuê đất là việc Nhà nước quyết định trao QSDĐ cho đối tượng có nhu cầu SDD thông qua hợp đồng cho thuê QSDĐ.

Chuyển mục đích SDD là việc NSDD thay đổi mục đích SDD theo nhu cầu, phù hợp với quy định của pháp luật.

#### **2.2.1.1 Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD bao gồm:

- Kế hoạch SDD hằng năm của UBND cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Nhu cầu SDD thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích SDD.

#### **2.2.1.2. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

*Thứ nhất, giao đất.*

Có hai hình thức giao đất là: Giao đất không thu tiền SDD và giao đất có thu tiền SDD.

*Các trường hợp được nhà nước giao đất không thu tiền SDD bao gồm:* HGD, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 Luật Đất đai 2013; NSDD rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất

sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 Luật Đất đai 2013; Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính SDD xây dựng công trình sự nghiệp; Tổ chức SDD để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước; Cộng đồng dân cư SDD nông nghiệp; cơ sở tôn giáo SDD phi nông nghiệp quy định tại Điều 159 Luật Đất đai 2013.

*Các trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền SDD bao gồm:* HGD, cá nhân được giao đất ở; Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng.

*Thứ hai, thuê đất.*

Các trường hợp nhà nước cho thuê đất bao gồm: cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Cụ thể, gồm các trường hợp sau đây: HGD, cá nhân SDD để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; HGD, cá nhân có nhu cầu tiếp tục SDD nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 Luật Đất đai 2013; HGD, cá nhân SDD thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; HGD, cá nhân SDD để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài SDD để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài SDD xây dựng công trình sự nghiệp; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao SDD để xây dựng trụ sở làm việc.

Ngoài ra, Nhà nước còn cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân SDD để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

*Thứ ba, các trường hợp chuyển mục đích SDD phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:* Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; chuyển đất trồng cây hằng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ,

đàm; chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp; chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp; chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền SDD sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD hoặc thuê đất; chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Khi chuyển mục đích SDD mà rơi vào các trường hợp trên thì NSDD phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ SDD, quyền và nghĩa vụ của NSDD được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích SDD.

#### 2.2.1.3 Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

UBND cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD trong các trường hợp sau đây: Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai 2013; cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai 2013; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ví dụ: Ông D là Việt kiều Pháp. Ông D về Việt Nam đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bán tại TP. Hồ Chí Minh. Như vậy, cơ quan có thẩm quyền giao đất cho ông D là UBND TP. Hồ Chí Minh; Đại sứ quán Mỹ muốn SDD để xây dựng trụ sở cơ quan tại Việt Nam. Trong trường hợp này, UBND TP. Hà Nội có thẩm quyền cho cơ quan này thuê đất; Công ty E có trụ sở tại tỉnh X xin được chuyển mục đích SDD từ đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ, UBND tỉnh X là cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích SDD.

UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD trong các trường hợp sau đây: Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD đối với HGD, cá nhân. Trường hợp cho HGD, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh trước khi quyết định; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

Ví dụ: HGD chị M sinh sống tại huyện X, tỉnh T có SDD nông nghiệp để trồng cây hàng năm. Như vậy, việc giao đất, cho thuê đất đối với HGD chị M do UBND huyện X chịu trách nhiệm. Nếu hộ chị M muốn chuyển mục đích từ đất trồng cây hàng năm sang

đất nuôi trồng thủy sản thì thẩm quyền cho phép chuyển mục đích SDD cũng thuộc về UBND huyện X.

UBND cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Ngoài các chủ thể nêu trên, Ban Quản lý khu công nghệ cao có quyền cho thuê đất trong khu công nghệ cao; Ban Quản lý khu kinh tế có quyền giao, cho thuê đất trong khu kinh tế; Cảng vụ hàng không có quyền giao, cho thuê đất cảng hàng không theo quy định của pháp luật.

#### 2.2.1.4 Thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu SDD, thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD được quy định như sau:

- Người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích SDD nộp hồ sơ thẩm định tại cơ quan TN&MT. Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục này;

- Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan TN&MT có văn bản thẩm định gửi đến chủ đầu tư để lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích SDD. Thời hạn này không bao gồm thời gian làm thủ tục cho phép chuyển mục đích SDD trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư;

- Bộ TN&MT quy định cụ thể về thẩm định nhu cầu SDD, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD.

Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích SDD:

- NSDD nộp đơn xin phép chuyển mục đích SDD kèm theo Giấy chứng nhận đến cơ quan TN&MT.

- Cơ quan TN&MT có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích SDD; hướng dẫn người SDD thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích SDD; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính. Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng QSDĐ của người đang SDD để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đồng thời với thủ tục cho phép chuyển mục đích SDD.

#### 2.2.1.5 Thời hạn và hạn mức sử dụng đất

*Thứ nhất*, thời hạn SDD.

Thời hạn SDD là khoảng thời gian mà NSDD được phép SDD. Việc quy định thời hạn SDD không những nhằm mục đích khẳng định QSH toàn dân đối với đất đai mà còn tạo diện thuận lợi để Nhà nước thực hiện điều chỉnh đất đai theo quy hoạch, kế hoạch SDD.

Tùy thuộc vào từng trường hợp SDD mà thời hạn SDD khác nhau. Hiện tại, Luật Đất đai 2013 quy định hai loại thời hạn là: SDD ổn định lâu dài và SDD có thời hạn.

Một số trường hợp SDD ổn định lâu dài có thể kể đến như: đất ở do HGD, cá nhân sử dụng; đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 131 Luật Đất đai 2013; đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên; đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của HGD, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê...

Đất sử dụng có thời hạn được ghi nhận tại các điều từ Điều 126 - 128 Luật Đất đai 2013. Trong đó, quan trọng nhất là thời hạn giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ được quy định như sau:

- Thời hạn giao đất, công nhận QSDĐ nông nghiệp đối với HGD, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 là 50 năm. Khi hết thời hạn, HGD, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục SDD theo thời hạn quy định tại khoản này.

- Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với HGD, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, HGD, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

- Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, HGD, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

- Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm. Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với QSDĐ được SDD ổn định lâu dài. Khi hết thời hạn, NSDD nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn SDD nhưng không quá thời hạn quy định nêu trên.

- Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu SDD thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định nêu trên.

- Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Đất đai 2013 và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là không quá 70 năm. Khi hết thời hạn, NSDD nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn SDD nhưng không quá thời hạn quy định nêu trên.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 còn quy định thời hạn SDD khi chuyển mục đích SDD; thời hạn SDD khi nhận chuyển QSDĐ.

*Thứ hai, hạn mức giao đất.*

Hạn mức giao đất là diện tích đất tối đa đối với mỗi loại đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao cho mỗi HGD, cá nhân. Theo quy định hiện hành, hạn mức giao đất chỉ áp dụng đối với HGD, cá nhân được giao đất nông nghiệp (Điều 129 Luật Đất đai 2013), đất ở (Điều 143, 144 Luật Đất đai 2013) và HGD, cá nhân nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp (Điều 130 Luật Đất đai 2013). Quy định này không áp dụng đối với trường hợp thuê đất. Việc áp dụng hạn mức giao đất không chỉ nhằm mục đích hạn chế tích tụ, đầu cơ đất đai mà còn nhằm tạo ra sự công bằng cho các chủ thể khi tiếp cận nguồn đất nông nghiệp và đất ở. Mỗi loại đất khác nhau có hạn mức khác nhau, bao gồm: hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp và hạn mức giao đất ở.

#### *2.2.2. Thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

##### *2.2.2.1. Thu hồi đất và trưng dụng đất*

*Thứ nhất, khái niệm thu hồi đất và trưng dụng đất.*

Thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại QSDĐ của người được Nhà nước trao QSDĐ hoặc thu lại đất của người SDD vi phạm pháp luật về đất đai.

Trưng dụng đất là việc Nhà nước tạm thời lấy đất của NSDD để phục vụ giải quyết tình trạng khẩn cấp của đất nước, như: để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

*Thứ hai, các trường hợp Nhà nước thu hồi đất.*

- Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 61 Luật Đất đai 2013). Theo đó, Nhà nước thu hồi đất khi cần làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc, xây dựng căn cứ quân sự, xây dựng ga, cảng quân sự...

- Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 62 Luật Đất đai 2013) xảy ra khi Nhà nước cần thực hiện các dự án kinh tế quan trọng.

- Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 63 Luật Đất đai 2013), áp dụng khi có vi phạm pháp luật đất đai xảy ra, cụ thể gồm các vi phạm sau: SDD không đúng mục đích, cố ý hủy hoại đất, giao đất, cho thuê đất không đúng đối tượng, không đúng thẩm quyền...

- Thu hồi đất do chấm dứt việc SDD theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy

cơ đe dọa tính mạng con người (Điều 65 Luật Đất đai 2013). Một số trường hợp cụ thể như: cá nhân SDD chết mà không có người thừa kế, đất sạt lở, đất trong khu vực ô nhiễm môi trường...

*Thứ ba, thẩm quyền thu hồi đất*

UBND cấp tỉnh thu hồi đất trong trường hợp:

- Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai 2013;

- Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

UBND cấp huyện thu hồi đất trong trường hợp:

- Thu hồi đất đối với HGD, cá nhân, cộng đồng dân cư;

- Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Trường hợp trong khu vực thu hồi đất vừa có đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp tỉnh, vừa có đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp huyện thì UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất.

*Thứ tư, thủ tục thu hồi đất.*

Đối với trường hợp thu hồi đất thuộc nhóm 1, 2 (để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng), Luật Đất đai năm 2013 quy định bổ sung trình tự, thủ tục thu hồi đất tại Điều 69, 70 và 71, đặc biệt là trình tự cưỡng chế kiểm đếm để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình tự cưỡng chế thu hồi đất nhằm đảm bảo công khai, minh bạch và dân chủ; tăng cường hơn sự tham gia trực tiếp của nhân dân; trách nhiệm đối thoại và giải trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi người dân chưa có ý kiến đồng thuận trong việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Các trường hợp thu hồi đất thuộc nhóm 3, 4 (Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; Thu hồi đất do chấm dứt việc SDD theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người), Luật Đất đai năm 2013 không quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất mà giao Chính phủ quy định nhằm đáp ứng yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và điều kiện ứng dụng công nghệ thông tin trong quá trình thực hiện. Và vấn đề này đã được quy định tại Điều 65 và 66 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017).

2.2.2.2. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

*Thứ nhất, điều kiện bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất.*

Bồi thường về đất là việc bù đắp tổn thất đối với SDD bị Nhà nước thu hồi. Điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai 2013, bao gồm: QSDĐ bị thu hồi phải

được công nhận là tài sản của NSDD và thuộc loại được phép giao dịch; có căn cứ chứng minh QSDĐ; việc thu hồi không do vi phạm pháp luật đất đai. Việc bồi thường có thể thực hiện bằng đất, bằng tiền hoặc nhà ở tái định cư. Giá đất để tính tiền bồi thường là giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm thu hồi.

Ngoài bồi thường về đất, Luật Đất đai cũng quy định bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại trong trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất chưa khấu trừ hết; bồi thường tài sản gắn liền trên đất như nhà cửa, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi hoặc chi phí di chuyển.

*Thứ hai*, các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của HGD, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của HGD, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;
- Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của HGD, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;
- Hỗ trợ khác.

Ngoài ra, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

*2.2.3. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

*2.2.3.1. Đăng ký đất đai*

Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với NSDD và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

*2.2.3.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

UBND cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho:

- Tổ chức, cơ sở tôn giáo;
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.
- UBND cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan TN&MT cùng cấp cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho:
  - HGD, cá nhân, cộng đồng dân cư;
  - Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ ở tại Việt Nam.

## **2.3 Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

### **2.3.1. Quyền của người sử dụng đất**

#### **2.3.1.1. Quyền chung của người sử dụng đất**

Quyền chung của NSDD là những quyền mà tất cả các chủ thể SDD đều được hưởng trong quá trình khai thác, sử dụng đất đai, không có sự phân biệt về loại chủ thể, về hình thức SDD, mục đích SDD; được quy định cụ thể tại Điều 166 Luật Đất đai 2013. Theo đó, có những quyền mà NSDD có thể quyết định thực hiện hay không thực hiện (như quyền khiếu nại, tố cáo, hoặc khởi kiện...); có quyền NSDD không phải tiến hành những vẫn được hưởng thành quả do các công trình mà Nhà nước xây dựng vì lợi ích chung (như quyền hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp mang lại...); có quyền mà để được hưởng, NSDD phải bỏ công sức, chi phí và thời gian vào đó như quyền hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

#### **2.3.1.2 Quyền giao dịch quyền sử dụng đất**

Quyền giao dịch QSDĐ là quyền của NSDD tiến hành dịch chuyển QSDĐ của mình theo nội dung và hình thức nhất định phù hợp với quy định của pháp luật đất đai nhằm thực hiện quyền tài sản của mình đối với QSDĐ.

*Thứ nhất*, điều kiện để thực hiện giao dịch QSDĐ.

Điều kiện này bao gồm: điều kiện về nội dung, điều kiện về hình thức, điều kiện về hình thức SDD. Trong đó:

Điều kiện về nội dung gồm: (i) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại

khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai 2013 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013; (ii) Đất không có tranh chấp; (iii) QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (iv) Trong thời hạn SDD.

Điều kiện về thủ tục: việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Điều kiện về hình thức SDD: Đất phải đang sử dụng dưới hình thức giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì mới có thể tiến hành giao dịch, trừ trường hợp HGD, cá nhân được giao đất nông nghiệp trong hạn mức (giao không thu tiền) thì vẫn có thể giao dịch.

*Thứ hai*, các hình thức giao dịch QSDĐ gồm có: chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại. Cụ thể:

Theo Điều 179 Luật Đất đai 2013, HGD, cá nhân SDD có các quyền giao dịch sau đây: Chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với HGD, cá nhân khác; chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật; cho tổ chức, HGD, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê QSDĐ; cá nhân SDD có quyền để thừa kế QSDĐ của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật. HGD được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì QSDĐ của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013 thì được nhận thừa kế QSDĐ; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013 thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó; tặng cho QSDĐ theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai 2013; tặng cho QSDĐ đối với HGD, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013; thế chấp QSDĐ tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; góp vốn bằng QSDĐ với tổ chức, HGD, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Tổ chức kinh tế có các quyền giao dịch sau đây: Chuyển nhượng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; cho thuê QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD; cho thuê lại QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Tặng cho QSDĐ cho Nhà nước; tặng cho QSDĐ cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; thế chấp bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được

phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền SDD có các quyền tương tự như tổ chức kinh tế trong nước SDD.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền SDD để thực hiện dự án có các quyền giao dịch sau: Chuyển nhượng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn SDD; cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn SDD; thế chấp bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn SDD; góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn SDD.

### 2.3.2. Nghĩa vụ của người sử dụng đất

#### 2.3.2.1. Nghĩa vụ chung

Mỗi chủ thể SDD phải có các nghĩa vụ chung sau đây:

*Thứ nhất*, SDD đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

*Thứ hai*, thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSDĐ; thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ theo quy định của pháp luật.

*Thứ ba*, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

*Thứ tư*, thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

*Thứ năm*, tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người SDD có liên quan.

*Thứ sáu*, tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

*Thứ bảy*, giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn SDD mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

#### 2.3.2.2. Nghĩa vụ tài chính

Bên cạnh các nghĩa vụ chung, tùy vào mục đích, hình thức SDD và diện tích, thời hạn đất được sử dụng mà mỗi chủ thể SDD phải có thêm một hoặc một số nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Nghĩa vụ tài chính của NSDD là các khoản đóng góp bắt buộc NSDD phải thực hiện trong quá trình khai thác, sử dụng đất đai. Các nghĩa vụ tài chính cơ bản bao gồm: tiền

SDD; tiền thuê đất; thuế SDD nông nghiệp; thuế SDD phi nông nghiệp; thuế thu nhập cá nhân từ chuyển QSDĐ; thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển QSDĐ; lệ phí trước bạ; lệ phí địa chính.

## **2.4. Giải quyết tranh chấp về đất đai**

### **2.4.1. Khái niệm, phân loại**

Khái niệm tranh chấp đất đai được ghi nhận tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai 2013, theo đó tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của NSDD giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Đây là một khái niệm rộng, không chỉ bao hàm các tranh chấp về QSDĐ mà còn bao hàm tất cả các tranh chấp khác liên quan đến đất đai.

Hiểu theo nghĩa hẹp, tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể SDD trong việc xác định ai là người có QSD đối với một thửa đất nhất định. Hay nói các khác, theo cách hiểu này tranh chấp đất đai chính là tranh chấp QSDĐ<sup>5</sup>.

Tuy nhiên, trên thực tế có nhiều loại tranh chấp mặc dù đối tượng tranh chấp không phải đất đai nhưng việc giải quyết nó ít nhiều bị chi phối với pháp luật đất đai. Ví dụ: Tranh chấp tài sản gắn liền với đất đai, tranh chấp khi thực hiện các giao dịch QSDĐ (chuyển nhượng, cho thuê, để thừa kế, tặng cho...). Các tranh chấp này gọi chung là tranh chấp liên quan đến đất đai. Ngoài ra, còn có các tranh chấp về địa giới giữa các đơn vị hành chính.

### **2.4.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai**

Tranh chấp đất đai là một loại tranh chấp đặc biệt nên chủ thể có quyền giải quyết tranh chấp này cũng khác với chủ thể có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp tài sản thông thường khác như quy định của pháp luật dân sự.

Theo khoản 1 Điều 202 Luật Đất đai 2013 thì Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

*Thứ nhất*, tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do TAND giải quyết;

*Thứ hai*, tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

---

<sup>5</sup> Lưu Quốc Thái (2006), “Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong Luật Đất đai 2003”, Tạp chí Khoa học pháp lý, số 2(33)/2006, tr.3-6.

- Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền;
- Khởi kiện tại TAND có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về TTDS.

Thứ ba, trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

- Trường hợp tranh chấp giữa HGD, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch UBND cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại TAND theo quy định của pháp luật về TTHC;

- Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ TN&MT hoặc khởi kiện tại TAND theo quy định của pháp luật về TTHC;

Ví dụ: HGD ông A và bà M là người Việt Nam định cư tại Mỹ có xảy ra tranh chấp QSD 1000m<sup>2</sup> đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

- Nếu diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì tranh chấp đương nhiên do TAND giải quyết.

+ Nếu chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp do các bên lựa chọn: hoặc do TAND giải quyết, hoặc do UBND giải quyết. Trong trường hợp các bên chọn UBND giải quyết thì thẩm quyền thuộc về Chủ tịch UBND cấp tỉnh (vì một bên trong tranh chấp là người Việt Nam định cư ở nước ngoài).

### 2.4.3. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai

*Thứ nhất*, thủ tục hòa giải của UBND cấp xã.

Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của UBND cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp.

Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, NSĐĐ thì UBND cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng TN&MT đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa HGD, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở TN&MT đối với các trường hợp khác.

Phòng TN&MT, Sở TN&MT trình UBND cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất.

*Thứ hai*, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp tỉnh.

Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn tại UBND cấp có thẩm quyền.

Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền giao trách nhiệm cơ quan tham mưu giải quyết.

Cơ quan tham mưu có nhiệm vụ thẩm tra, xác minh vụ việc, tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp, tổ chức cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai (nếu cần thiết) và hoàn chỉnh hồ sơ trình Chủ tịch UBND cùng cấp ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành, gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

*Thứ ba*, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ TN&MT.

Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai gửi đơn đến Bộ trưởng Bộ TN&MT.

Sau khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, Bộ trưởng Bộ TN&MT phân công đơn vị có chức năng tham mưu giải quyết. Đơn vị được phân công giải quyết tiến hành thu thập, nghiên cứu hồ sơ; tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp; trường hợp cần thiết trình Bộ trưởng Bộ TN&MT quyết định thành lập đoàn công tác để tiến hành thẩm tra, xác minh vụ việc tại địa phương; hoàn chỉnh hồ sơ trình Bộ trưởng Bộ TN&MT ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai hoặc quyết định công nhận hòa giải thành được gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

*Thứ tư*, thủ tục giải quyết tại TAND thực hiện theo quy định của pháp luật về TTDS./.

## **CÂU HỎI ÔN TẬP**

1. Xác định các trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích SDD.
2. Nêu trình tự, thủ tục thu hồi đất và điều kiện được bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất.
3. Xác định các quyền và nghĩa vụ cơ bản của NSDD.
4. Trình bày thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai.
5. Trình bày các đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai 2013.
2. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), *Tập bài giảng Lý luận về pháp luật*, NXB. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam.
3. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), *Giáo trình Luật đất đai*, NXB. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam.
4. Lưu Quốc Thái (2006), “Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong Luật Đất đai 2003”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, số 2(33)/2006, tr. 3-6./.

# LUẬT DOANH NGHIỆP, LUẬT THƯƠNG MẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG KINH DOANH THƯƠNG MẠI

## I. LUẬT DOANH NGHIỆP VIỆT NAM

### 1. Khái quát về Luật doanh nghiệp

#### 1.1. Khái niệm

Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh.

Từ khái niệm doanh nghiệp, có thể nhận biết được doanh nghiệp thông qua các dấu hiệu sau: Doanh nghiệp là một tổ chức kinh tế có những đặc điểm nhận diện về chủ thể này cụ thể như: tên riêng của doanh nghiệp, tài sản của doanh nghiệp, trụ sở giao dịch và phải tiến hành đăng ký thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và các hoạt động của doanh nghiệp nhằm mục đích kinh doanh.

#### 1.2. Đặc điểm Luật Doanh nghiệp

##### 1.2.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Luật Doanh nghiệp quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể và hoạt động có liên quan của doanh nghiệp, bao gồm công ty TNHH, công ty cổ phần, công ty hợp danh và DNTN; quy định về nhóm công ty. Như vậy, với phạm vi điều chỉnh này Luật Doanh nghiệp sẽ quy định về những nội dung liên quan đến thành lập, hoạt động của các loại hình doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam cụ thể như: Công ty cổ phần; công ty TNHH (trong loại hình doanh nghiệp này có 2 loại công ty TNHH đó là Công ty TNHH Một thành viên; công ty TNHH từ 2 đến 50 thành viên), công ty hợp danh và DNTN. Ngoài ra, còn quy định về nhóm công ty.

Đối tượng áp dụng của luật bao gồm các doanh nghiệp như nội dung phân tích trên; Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể và hoạt động có liên quan của doanh nghiệp.

##### 1.2.2. Phân loại doanh nghiệp

Căn cứ theo hình thức pháp lý của doanh nghiệp. Theo tiêu chí này thì doanh nghiệp bao gồm các loại sau: DNTN; công ty TNHH (công ty TNHH một thành viên; công ty TNHH 2 đến 50 thành viên); công ty hợp danh và công ty cổ phần.

Căn cứ theo chế độ trách nhiệm về tài sản. Theo tiêu chí này bao gồm các loại trách nhiệm cụ thể sau: Doanh nghiệp theo chế độ trách nhiệm hữu hạn và doanh nghiệp theo chế độ trách nhiệm vô hạn.

Căn cứ theo quy mô kinh doanh của doanh nghiệp. Theo tiêu chí này bao gồm các loại doanh nghiệp cụ thể sau: Doanh nghiệp lớn; doanh nghiệp vừa; doanh nghiệp nhỏ và doanh nghiệp siêu nhỏ (dựa trên 3 tiêu chí sau: Số lao động doanh nghiệp sử dụng; doanh

thu của doanh nghiệp; nguồn vốn của doanh nghiệp).

## **2. Các loại hình doanh nghiệp**

### **2.1. Doanh nghiệp tư nhân**

Khái niệm, đặc điểm

DNTN là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp. DNTN không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào. Mỗi cá nhân chỉ được quyền thành lập một DNTN. Chủ DNTN không được đồng thời là chủ hộ kinh doanh, thành viên công ty hợp danh. DNTN không được quyền góp vốn thành lập hoặc mua cổ phần, phần vốn góp trong công ty hợp danh, công ty TNHH hoặc công ty cổ phần.

Hoạt động của DNTN: Vốn đầu tư của chủ DNTN do chủ doanh nghiệp tự đăng ký. Chủ DNTN có nghĩa vụ đăng ký chính xác tổng số vốn đầu tư, trong đó nêu rõ số vốn bằng Đồng Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng và các tài sản khác; đối với vốn bằng tài sản khác còn phải ghi rõ loại tài sản, số lượng và giá trị còn lại của mỗi loại tài sản. Toàn bộ vốn và tài sản kể cả vốn vay và tài sản thuê được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp phải được ghi chép đầy đủ vào sổ kế toán và báo cáo tài chính của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Trong quá trình hoạt động, chủ DNTN có quyền tăng hoặc giảm vốn đầu tư của mình vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Việc tăng hoặc giảm vốn đầu tư của chủ doanh nghiệp phải được ghi chép đầy đủ vào sổ kế toán. Trường hợp giảm vốn đầu tư xuống thấp hơn vốn đầu tư đã đăng ký thì chủ DNTN chỉ được giảm vốn sau khi đã đăng ký với Cơ quan đăng ký kinh doanh.

Cho thuê và bán doanh nghiệp: chủ DNTN có quyền cho thuê toàn bộ doanh nghiệp của mình nhưng phải thông báo bằng văn bản kèm theo bản sao hợp đồng cho thuê có công chứng đến Cơ quan đăng ký kinh doanh, cơ quan thuế trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày hợp đồng cho thuê có hiệu lực thi hành. Trong thời hạn cho thuê, chủ DNTN vẫn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật với tư cách là chủ sở hữu doanh nghiệp. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu và người thuê đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp được quy định trong hợp đồng cho thuê.

Bán doanh nghiệp: chủ DNTN có quyền bán doanh nghiệp của mình cho người khác. Sau khi bán doanh nghiệp, chủ DNTN vẫn phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp phát sinh trong thời gian trước ngày chuyển giao doanh nghiệp, trừ trường hợp người mua, người bán và chủ nợ của doanh nghiệp có thỏa thuận khác. Người bán, người mua doanh nghiệp phải tuân thủ các quy định của pháp luật về lao động. Người mua doanh nghiệp phải đăng ký thay đổi chủ DNTN theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

Tổ chức, quản lý doanh nghiệp: Chủ DNTN có toàn quyền quyết định đối với tất cả

hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã nộp thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Chủ DNTN có thể trực tiếp hoặc thuê người khác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh. Trường hợp thuê người khác làm Giám đốc quản lý doanh nghiệp thì vẫn phải chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Chủ DNTN là nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài hoặc Tòa án trong các tranh chấp liên quan đến doanh nghiệp. Chủ DNTN là đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

## **2.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn**

### **2.2.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên**

Khái niệm, đặc điểm: Công ty TNHH một thành viên là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu (sau đây gọi là chủ sở hữu công ty); chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty. Công ty TNHH một thành viên có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty TNHH một thành viên không được quyền phát hành cổ phần.

Hoạt động của công ty: Vốn điều lệ của công ty TNHH một thành viên tại thời điểm đăng ký doanh nghiệp là tổng giá trị tài sản do chủ sở hữu cam kết góp và ghi trong Điều lệ công ty. Chủ sở hữu phải góp đủ và đúng loại tài sản như đã cam kết khi đăng ký thành lập doanh nghiệp trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Trường hợp không góp đủ vốn điều lệ trong thời hạn quy định của luật Doanh nghiệp, chủ sở hữu công ty phải đăng ký điều chỉnh vốn điều lệ bằng giá trị số vốn thực góp trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày cuối cùng phải góp đủ vốn điều lệ. Trường hợp này, chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm tương ứng với phần vốn góp đã cam kết đối với các nghĩa vụ tài chính của công ty phát sinh trong thời gian trước khi công ty đăng ký thay đổi vốn điều lệ. Chủ sở hữu chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với các nghĩa vụ tài chính của công ty, thiệt hại xảy ra do không góp, không góp đủ, không góp đúng hạn vốn điều lệ.

Một số trường hợp thực hiện quyền của chủ sở hữu: Trường hợp chủ sở hữu công ty chuyển nhượng, tặng cho một phần vốn điều lệ cho tổ chức hoặc cá nhân khác hoặc công ty kết nạp thêm thành viên mới, công ty phải tổ chức hoạt động theo loại hình công ty TNHH hai thành viên trở lên hoặc công ty cổ phần và đồng thời thực hiện đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan đăng ký kinh doanh trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc chuyển nhượng, tặng cho hoặc kết nạp thành viên mới.

Trường hợp chủ sở hữu công ty là cá nhân bị tạm giam, bị kết án tù hoặc bị Tòa án tước quyền hành nghề theo quy định của pháp luật, thành viên đó ủy quyền cho người khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu công ty. Trường hợp chủ sở hữu công ty là cá

nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật là chủ sở hữu hoặc thành viên của công ty. Công ty phải tổ chức hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tương ứng và đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày kết thúc việc giải quyết thừa kế. Trường hợp chủ sở hữu công ty là cá nhân chết mà không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị truất quyền thừa kế thì phần vốn góp của chủ sở hữu được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trường hợp chủ sở hữu công ty là cá nhân bị hạn chế hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự thì quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu công ty được thực hiện thông qua người giám hộ. Trường hợp chủ sở hữu công ty là tổ chức bị giải thể hoặc phá sản thì người nhận chuyển nhượng phần vốn góp của chủ sở hữu sẽ trở thành chủ sở hữu hoặc thành viên công ty. Công ty phải tổ chức hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tương ứng và đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc chuyển nhượng.

Tổ chức, quản lý công ty do tổ chức làm chủ sở hữu: Công ty TNHH một thành viên do tổ chức làm chủ sở hữu được tổ chức quản lý và hoạt động theo một trong hai mô hình sau đây: Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và Kiểm soát viên; Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và Kiểm soát viên. Trường hợp Điều lệ công ty không quy định thì Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty là người đại diện theo pháp luật của công ty. Trường hợp Điều lệ công ty không quy định khác thì chức năng, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và Kiểm soát viên thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

Tổ chức, quản lý công ty do cá nhân làm chủ sở hữu: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do cá nhân làm chủ sở hữu có Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Chủ tịch công ty có thể kiêm nhiệm hoặc thuê người khác làm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Quyền, nghĩa vụ của Giám đốc hoặc Tổng giám đốc được quy định tại Điều lệ công ty, hợp đồng lao động mà Giám đốc hoặc Tổng giám đốc ký với Chủ tịch công ty.

### *2.2.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên*

Khái niệm, đặc điểm: Công ty TNHH hai thành viên trở lên là doanh nghiệp, trong đó: Thành viên có thể là tổ chức, cá nhân; số lượng thành viên không vượt quá 50; Thành viên chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 48 của Luật Doanh nghiệp 2014; Phần vốn góp của thành viên chỉ được chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 52, 53 và 54 của Luật Doanh nghiệp 2014. Công ty TNHH hai thành viên trở lên có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty TNHH hai thành viên trở lên không được quyền phát hành cổ phần.

Hoạt động của công ty: Vốn điều lệ của công ty TNHH hai thành viên trở lên khi

đăng ký doanh nghiệp là tổng giá trị phần vốn góp các thành viên cam kết góp vào công ty. Thành viên phải góp vốn phần vốn góp cho công ty đủ và đúng loại tài sản như đã cam kết khi đăng ký thành lập doanh nghiệp trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Thành viên công ty chỉ được góp vốn phần vốn góp cho công ty bằng các tài sản khác với loại tài sản đã cam kết nếu được sự tán thành của đa số thành viên còn lại. Trong thời hạn này, thành viên có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với tỷ lệ phần vốn góp như đã cam kết góp. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 48 Luật Doanh nghiệp 2014 mà vẫn có thành viên chưa góp hoặc chưa góp đủ số vốn đã cam kết thì được xử lý như sau: Thành viên chưa góp vốn theo cam kết đương nhiên không còn là thành viên của công ty; Thành viên chưa góp vốn đủ phần vốn góp như đã cam kết có các quyền tương ứng với phần vốn góp đã góp; Phần vốn góp chưa góp của các thành viên được chào bán theo quyết định của Hội đồng thành viên. Trường hợp có thành viên chưa góp hoặc chưa góp đủ số vốn đã cam kết, công ty phải đăng ký điều chỉnh, vốn điều lệ, tỷ lệ phần vốn góp của các thành viên bằng số vốn đã góp trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày cuối cùng phải góp vốn đủ phần vốn góp theo khoản 2 Điều 48 Luật Doanh nghiệp 2014. Các thành viên chưa góp vốn hoặc chưa góp đủ số vốn đã cam kết phải chịu trách nhiệm tương ứng với phần vốn góp đã cam kết đối với các nghĩa vụ tài chính của công ty phát sinh trong thời gian trước ngày công ty đăng ký thay đổi vốn điều lệ và phần vốn góp của thành viên.

Tổ chức, quản lý công ty: Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có Hội đồng thành viên, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Công ty trách nhiệm hữu hạn có từ 11 thành viên trở lên phải thành lập Ban kiểm soát; trường hợp có ít hơn 11 thành viên, có thể thành lập Ban kiểm soát phù hợp với yêu cầu quản trị công ty. Quyền, nghĩa vụ, tiêu chuẩn, điều kiện và chế độ làm việc của Ban kiểm soát, Trưởng Ban kiểm soát do Điều lệ công ty quy định.

### **2.3. Công ty cổ phần**

Khái niệm, đặc điểm: Công ty cổ phần là doanh nghiệp, trong đó: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần; Cổ đông có thể là tổ chức, cá nhân; số lượng cổ đông tối thiểu là 03 và không hạn chế số lượng tối đa; Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp; Cổ đông có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 119 và khoản 1 Điều 126 của Luật Doanh nghiệp 2014. Công ty cổ phần có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty cổ phần có quyền phát hành cổ phần các loại để huy động vốn.

Hoạt động của công ty: Vốn điều lệ công ty cổ phần là tổng giá trị mệnh giá cổ phần

đã bán các loại. Vốn điều lệ của công ty cổ phần tại thời điểm đăng ký thành lập doanh nghiệp là tổng giá trị mệnh giá cổ phần các loại đã được đăng ký mua và được ghi trong Điều lệ công ty. Cổ phần đã bán là số cổ phần được quyền chào bán đã được các cổ đông thanh toán đủ cho công ty. Tại thời điểm đăng ký thành lập doanh nghiệp, cổ phần đã bán là tổng số cổ phần các loại đã được đăng ký mua. Cổ phần được quyền chào bán của công ty cổ phần là tổng số cổ phần các loại mà Đại hội đồng cổ đông quyết định sẽ chào bán để huy động vốn. Số cổ phần được quyền chào bán của công ty cổ phần tại thời điểm đăng ký doanh nghiệp là tổng số cổ phần các loại mà công ty sẽ bán để huy động vốn, bao gồm cổ phần đã được đăng ký mua và cổ phần chưa được đăng ký mua. Cổ phần chưa bán là cổ phần được quyền chào bán và chưa được thanh toán. Tại thời điểm đăng ký thành lập doanh nghiệp, cổ phần chưa bán là tổng số cổ phần mà chưa được các cổ đông đăng ký mua.

Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ trong các trường hợp sau đây: Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, công ty hoàn trả một phần vốn góp cho cổ đông theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của họ trong công ty nếu công ty đã hoạt động kinh doanh liên tục trong hơn 02 năm, kể từ ngày đăng ký doanh nghiệp và bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác sau khi đã hoàn trả cho cổ đông; Công ty mua lại cổ phần đã phát hành quy định tại Điều 129 và Điều 130 của Luật Doanh nghiệp 2014; Vốn điều lệ không được các cổ đông thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Điều 112 của Luật Doanh nghiệp 2014.

Tổ chức, quản lý công ty: Công ty cổ phần có quyền lựa chọn tổ chức quản lý và hoạt động theo một trong hai mô hình sau đây, trừ trường hợp pháp luật về chứng khoán có quy định khác: Đại hội đồng cổ đông, HĐQT, Ban Kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp công ty cổ phần có dưới 11 cổ đông và các cổ đông là tổ chức sở hữu dưới 50% tổng số cổ phần của công ty thì không bắt buộc phải có Ban kiểm soát; Đại hội đồng cổ đông, HĐQT và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp này ít nhất 20% số thành viên HĐQT phải là thành viên độc lập và có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT. Các thành viên độc lập thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành công ty. Trường hợp chỉ có một người đại diện theo pháp luật, thì Chủ tịch HĐQT hoặc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty; trường hợp Điều lệ không có quy định khác thì Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật của công ty. Trường hợp có hơn một người đại diện theo pháp luật, thì Chủ tịch HĐQT và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc đương nhiên là người đại diện theo pháp luật của công ty.

#### **2.4. Công ty hợp danh**

Khái niệm, đặc điểm: Công ty hợp danh là doanh nghiệp, trong đó: Phải có ít nhất 02 thành viên là chủ sở hữu chung của công ty, cùng nhau kinh doanh dưới một tên chung

(sau đây gọi là thành viên hợp danh). Ngoài các thành viên hợp danh, công ty có thể có thêm thành viên góp vốn; Thành viên hợp danh phải là cá nhân, chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về các nghĩa vụ của công ty; Thành viên góp vốn chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ của công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào công ty. Công ty hợp danh có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty hợp danh không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào.

Hoạt động của công ty: Thành viên hợp danh và thành viên góp vốn phải góp đủ và đúng hạn số vốn như đã cam kết. Thành viên hợp danh không góp đủ và đúng hạn số vốn đã cam kết gây thiệt hại cho công ty phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho công ty. Trường hợp có thành viên góp vốn không góp đủ và đúng hạn số vốn đã cam kết thì số vốn chưa góp đủ được coi là khoản nợ của thành viên đó đối với công ty; trong trường hợp này, thành viên góp vốn có liên quan có thể bị khai trừ khỏi công ty theo quyết định của Hội đồng thành viên.

Tổ chức, quản lý công ty: Tất cả thành viên hợp lại thành Hội đồng thành viên. Hội đồng thành viên bầu một thành viên hợp danh làm Chủ tịch Hội đồng thành viên đồng thời kiêm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc công ty nếu Điều lệ công ty không có quy định khác. Thành viên hợp danh có quyền yêu cầu triệu tập họp Hội đồng thành viên để thảo luận và quyết định công việc kinh doanh của công ty. Thành viên yêu cầu triệu tập họp phải chuẩn bị nội dung, chương trình và tài liệu họp.

Các thành viên hợp danh có quyền đại diện theo pháp luật và tổ chức điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày của công ty. Mọi hạn chế đối với thành viên hợp danh trong thực hiện công việc kinh doanh hằng ngày của công ty chỉ có hiệu lực đối với bên thứ ba khi người đó được biết về hạn chế đó. Trong điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, thành viên hợp danh phân công nhau đảm nhiệm các chức danh quản lý và kiểm soát công ty. Khi một số hoặc tất cả thành viên hợp danh cùng thực hiện một số công việc kinh doanh thì quyết định được thông qua theo nguyên tắc đa số. Hoạt động do thành viên hợp danh thực hiện ngoài phạm vi hoạt động kinh doanh của công ty đều không thuộc trách nhiệm của công ty, trừ trường hợp hoạt động đó đã được các thành viên còn lại chấp thuận. Công ty có thể mở một hoặc một số tài khoản tại ngân hàng. Hội đồng thành viên chỉ định thành viên được ủy quyền gửi và rút tiền từ các tài khoản đó.

Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc có các nhiệm vụ sau đây: Quản lý và điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty với tư cách là thành viên hợp danh; Triệu tập và tổ chức họp Hội đồng thành viên; ký các nghị quyết của Hội đồng thành viên; Phân công, phối hợp công việc kinh doanh giữa các thành viên hợp danh; Tổ chức sắp xếp, lưu giữ đầy đủ và trung thực sổ kế toán, hóa đơn, chứng từ và các tài liệu khác của công ty theo quy định của pháp luật; Đại diện cho công ty trong quan hệ với cơ

quan nhà nước; đại diện cho công ty với tư cách là bị đơn hoặc nguyên đơn trong các vụ kiện, tranh chấp thương mại hoặc các tranh chấp khác; Các nghĩa vụ khác do Điều lệ công ty quy định.

### **3. Tổ chức lại, giải thể và phá sản doanh nghiệp**

Chia doanh nghiệp: Công ty TNHH, công ty cổ phần có thể chia các cổ đông, thành viên và tài sản công ty để thành lập hai hoặc nhiều công ty mới trong một trong ba trường hợp sau đây: *Trường hợp thứ nhất*, một phần phần vốn góp, cổ phần của các thành viên, cổ đông cùng với tài sản tương ứng với giá trị phần vốn góp, cổ phần được chia sang cho các công ty mới theo tỷ lệ sở hữu trong công ty bị chia và tương ứng giá trị tài sản được chuyển cho công ty mới; *Trường hợp thứ hai*, toàn bộ phần vốn góp, cổ phần của một hoặc một số thành viên, cổ đông cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần, phần vốn góp họ được chuyển sang cho các công ty mới; *Trường hợp thứ ba*: Kết hợp cả hai trường hợp trên cụ thể như sau: một phần phần vốn góp, cổ phần của các thành viên, cổ đông cùng với tài sản tương ứng với giá trị phần vốn góp, cổ phần được chia sang cho các công ty mới theo tỷ lệ sở hữu trong công ty bị chia và tương ứng giá trị tài sản được chuyển cho công ty mới và toàn bộ phần vốn góp, cổ phần của một hoặc một số thành viên, cổ đông cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần, phần vốn góp họ được chuyển sang cho các công ty mới. Công ty bị chia chấm dứt tồn tại sau khi các công ty mới được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Các công ty mới phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, hợp đồng lao động và nghĩa vụ tài sản khác của công ty bị chia hoặc thỏa thuận với chủ nợ, khách hàng và người lao động để một trong số các công ty đó thực hiện các nghĩa vụ này.

Tách doanh nghiệp: Công ty TNHH, công ty cổ phần có thể tách bằng cách chuyển một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của công ty hiện có (sau đây gọi là công ty bị tách) để thành lập một hoặc một số công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần mới (sau đây gọi là công ty được tách) mà không chấm dứt tồn tại của công ty bị tách. Tách công ty có thể thực hiện theo một trong các phương thức sau đây: *Một phần phần vốn góp*: cổ phần của các thành viên, cổ đông cùng với tài sản tương ứng với giá trị phần vốn góp, cổ phần được chuyển sang cho các công ty mới theo tỷ lệ sở hữu trong công ty bị tách và tương ứng giá trị tài sản được chuyển cho công ty mới; *Toàn bộ phần vốn góp*: cổ phần của một hoặc một số thành viên, cổ đông cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần, phần vốn góp của họ được chuyển sang cho các công ty mới; *Kết hợp cả hai trường hợp trên*.

Hợp nhất doanh nghiệp: Hai hoặc một số công ty (sau đây gọi là công ty bị hợp nhất) có thể hợp nhất thành một công ty mới (sau đây gọi là công ty hợp nhất), đồng thời chấm dứt tồn tại của các công ty bị hợp nhất.

Sáp nhập doanh nghiệp: Một hoặc một số công ty (sau đây gọi là công ty bị sáp nhập)

có thể sáp nhập vào một công ty khác (sau đây gọi là công ty nhận sáp nhập) bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang công ty nhận sáp nhập, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của công ty bị sáp nhập.

**Tạm ngừng kinh doanh:** doanh nghiệp có quyền tạm ngừng kinh doanh nhưng phải thông báo bằng văn bản về thời điểm và thời hạn tạm ngừng hoặc tiếp tục kinh doanh cho Cơ quan đăng ký kinh doanh chậm nhất 15 ngày trước ngày tạm ngừng hoặc tiếp tục kinh doanh. Quy định này áp dụng trong trường hợp doanh nghiệp tiếp tục kinh doanh trước thời hạn đã thông báo. Cơ quan đăng ký kinh doanh, cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh ngành, nghề kinh doanh có điều kiện khi phát hiện doanh nghiệp không có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Trong thời gian tạm ngừng kinh doanh, doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn nợ; tiếp tục thanh toán các khoản nợ, hoàn thành việc thực hiện hợp đồng đã ký với khách hàng và người lao động, trừ trường hợp doanh nghiệp, chủ nợ, khách hàng và người lao động có thỏa thuận khác.

**Các trường hợp giải thể doanh nghiệp:** doanh nghiệp bị giải thể trong các trường hợp sau đây: Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn; Theo quyết định của chủ doanh nghiệp đối với DNTN, của tất cả thành viên hợp danh đối với công ty hợp danh, của Hội đồng thành viên, chủ sở hữu công ty đối với công ty TNHH, của Đại hội đồng cổ đông đối với công ty cổ phần; Công ty không còn đủ số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của Luật này trong thời hạn 06 tháng liên tục mà không làm thủ tục chuyển đổi loại hình doanh nghiệp; Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

**Phá sản doanh nghiệp:** Phá sản là tình trạng của doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán và bị TAND ra quyết định tuyên bố phá sản.

Người có quyền, nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản, Chủ nợ không có bảo đảm, chủ nợ có bảo đảm một phần có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày khoản nợ đến hạn mà doanh nghiệp, hợp tác xã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán; Người lao động, công đoàn cơ sở, công đoàn cấp trên trực tiếp cơ sở ở những nơi chưa thành lập công đoàn cơ sở có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày phải thực hiện nghĩa vụ trả lương, các khoản nợ khác đến hạn đối với người lao động mà doanh nghiệp, hợp tác xã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán; Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, hợp tác xã có nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán; Chủ DNTN, Chủ tịch HĐQT của công ty cổ phần, Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty TNHH hai thành viên trở lên, chủ sở hữu công ty TNHH một thành viên, thành viên hợp danh của công ty hợp danh có nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi doanh nghiệp mất khả năng thanh toán; Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 20% số cổ

phần phổ thông trở lên trong thời gian liên tục ít nhất 06 tháng có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi công ty cổ phần mất khả năng thanh toán. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu dưới 20% số cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất 06 tháng có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi công ty cổ phần mất khả năng thanh toán trong trường hợp Điều lệ công ty quy định; Thành viên hợp tác xã hoặc người đại diện theo pháp luật của hợp tác xã thành viên của liên hiệp hợp tác xã có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mất khả năng thanh toán.

## **II. LUẬT THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

### **1. Khái niệm, đặc điểm Luật Thương mại**

Kinh doanh và thương mại là lĩnh vực hoạt động quan trọng để phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa của nước ta. Nhằm tạo hành lang pháp lý để các chủ thể thực hiện quyền tự do kinh doanh theo đúng tinh thần của Hiến pháp mới ban hành, Nhà nước đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để điều chỉnh các hoạt động trên. Như vậy, có thể định nghĩa khái quát Luật Thương mại là tổng thể các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành hoặc thừa nhận, điều chỉnh các quan hệ xã hội giữa các thương nhân với nhau và các chủ thể khác có liên quan đến hoạt động thương mại và các hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động thương mại.

Hoạt động thương mại thực hiện trên lãnh thổ nước CHXHCN Việt Nam. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật Thương mại 2005 thì “Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác”. Như vậy, các hoạt động mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động khác đều nhằm mục đích sinh lợi và được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam thì thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Thương mại cho dù các bên có chọn hay không chọn Luật Thương mại Việt Nam để áp dụng cho các giao dịch đó.

Hoạt động thương mại thực hiện ngoài lãnh thổ nước CHXHCN Việt Nam trong trường hợp các bên thoả thuận chọn áp dụng Luật này hoặc luật nước ngoài, điều ước quốc tế mà CHXHCN Việt Nam là thành viên có quy định áp dụng Luật này. Hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi của một bên trong giao dịch với thương nhân thực hiện trên lãnh thổ nước CHXHCN Việt Nam trong trường hợp bên thực hiện hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi đó chọn áp dụng Luật này. Trong trường hợp này dù hoạt động thương mại diễn ra ngoài lãnh thổ Việt Nam hoặc một bên trong giao dịch với thương nhân thực hiện trên lãnh thổ nước CHXHCN Việt Nam trong trường hợp bên thực hiện hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi đó chọn áp dụng Luật này hoặc điều ước quốc tế mà nước ta là thành viên có quy định áp dụng Luật Thương mại Việt Nam.

Thương nhân hoạt động thương mại theo quy định của Luật Thương mại. Tổ chức,

cá nhân khác hoạt động có liên quan đến thương mại. Cá nhân hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên không phải đăng ký kinh doanh là cá nhân tự mình hàng ngày thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các hoạt động được pháp luật cho phép về mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác nhưng không thuộc đối tượng phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật về đăng ký kinh doanh và không gọi là “thương nhân” theo quy định của Luật Thương mại. Cụ thể bao gồm những cá nhân thực hiện các hoạt động thương mại sau đây:

Buôn bán rong (buôn bán dạo) là các hoạt động mua, bán không có địa điểm cố định (mua rong, bán rong hoặc vừa mua rong vừa bán rong), bao gồm cả việc nhận sách báo, tạp chí, văn hóa phẩm của các thương nhân được phép kinh doanh các sản phẩm này theo quy định của pháp luật để bán rong; Buôn bán vật là hoạt động mua bán những vật dụng nhỏ lẻ có hoặc không có địa điểm cố định; Bán quà vật là hoạt động bán quà bánh, đồ ăn, nước uống (hàng nước) có hoặc không có địa điểm cố định; Buôn chuyển là hoạt động mua hàng hóa từ nơi khác về theo từng chuyến để bán cho người mua buôn hoặc người bán lẻ; Thực hiện các dịch vụ: đánh giày, bán vé số, chữa khóa, sửa chữa xe, trông giữ xe, rửa xe, cắt tóc, vẽ tranh, chụp ảnh và các dịch vụ khác có hoặc không có địa điểm cố định; Các hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên không phải đăng ký kinh doanh khác.

## **2. Một số nội dung cơ bản của Luật Thương mại**

### **2.1. Thương nhân**

Theo khoản 1 Điều 6 Luật Thương mại thì thương nhân bao gồm tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp, cá nhân hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh. Như vậy, các dấu hiệu nhận diện thương nhân theo khái niệm này bao gồm: chủ thể của thương nhân có thể là tổ chức kinh tế, cá nhân; các chủ thể trên phải được thành lập theo quy định của pháp luật và hoạt động thương mại, ngoài ra thương nhân phải có nghĩa vụ đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật. Trường hợp chưa đăng ký kinh doanh, thương nhân vẫn phải chịu trách nhiệm về mọi hoạt động của mình theo quy định của Luật Thương mại và quy định khác của pháp luật.

Phân loại thương nhân: Có hai loại thương nhân sau đây: Thương nhân trong nước (thương nhân Việt Nam) và thương nhân nước ngoài hoạt động thương mại tại Việt Nam. Thương nhân nước ngoài là thương nhân được thành lập, đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nước ngoài hoặc được pháp luật nước ngoài công nhận. Thương nhân nước ngoài được đặt Văn phòng đại diện, Chi nhánh tại Việt Nam; thành lập tại Việt Nam doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo các hình thức do pháp luật Việt Nam quy định. Văn phòng đại diện, Chi nhánh của thương nhân nước ngoài tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Thương nhân nước ngoài phải

chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về toàn bộ hoạt động của Văn phòng đại diện, Chi nhánh của mình tại Việt Nam. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thương nhân nước ngoài thành lập tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc điều ước quốc tế mà Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên thì được coi là thương nhân Việt Nam.

Thương nhân có quyền hoạt động thương mại trong các ngành nghề, tại các địa bàn, dưới các hình thức và theo các phương thức mà pháp luật không cấm. Quyền hoạt động thương mại hợp pháp của thương nhân được Nhà nước bảo hộ.

## **2.2 Các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động thương mại**

Nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật của thương nhân trong hoạt động thương mại: Thương nhân thuộc mọi thành phần kinh tế bình đẳng trước pháp luật trong hoạt động thương mại.

Nguyên tắc tự do, tự nguyện thoả thuận trong hoạt động thương mại: Các bên có quyền tự do thoả thuận không trái với các quy định của pháp luật, tuân phong mỹ tục và đạo đức xã hội để xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thương mại. Nhà nước tôn trọng và bảo hộ các quyền đó. Trong hoạt động thương mại, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bên nào được thực hiện hành vi áp đặt, cưỡng ép, đe dọa, ngăn cản bên nào.

Nguyên tắc áp dụng thói quen trong hoạt động thương mại được thiết lập giữa các bên: Trừ trường hợp có thoả thuận khác, các bên được coi là mặc nhiên áp dụng thói quen trong hoạt động thương mại đã được thiết lập giữa các bên đó mà các bên đã biết hoặc phải biết nhưng không được trái với quy định của pháp luật.

Nguyên tắc áp dụng tập quán trong hoạt động thương mại: Trường hợp pháp luật không có quy định, các bên không có thoả thuận và không có thói quen đã được thiết lập giữa các bên thì áp dụng tập quán thương mại nhưng không được trái với những nguyên tắc quy định trong Luật Thương mại và trong BLDS.

Nguyên tắc bảo vệ lợi ích chính đáng của người tiêu dùng: Thương nhân thực hiện hoạt động thương mại có nghĩa vụ thông tin đầy đủ, trung thực cho người tiêu dùng về hàng hoá và dịch vụ mà mình kinh doanh và phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin đó. Thương nhân thực hiện hoạt động thương mại phải chịu trách nhiệm về chất lượng, tính hợp pháp của hàng hoá, dịch vụ mà mình kinh doanh.

Nguyên tắc thừa nhận giá trị pháp lý của thông điệp dữ liệu trong hoạt động thương mại: Trong hoạt động thương mại, các thông điệp dữ liệu đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được thừa nhận có giá trị pháp lý tương đương văn bản.

## **2.3 Hoạt động mua bán hàng hóa của thương nhân**

Khái niệm hoạt động mua bán hàng hóa: Mua bán hàng hoá là hoạt động thương mại, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao hàng, chuyển quyền sở hữu hàng hóa cho bên mua và nhận thanh toán; bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, nhận hàng và quyền sở hữu hàng hoá theo thỏa thuận.

*Hợp đồng mua bán hàng hóa trong thương mại:* Hợp đồng mua bán hàng hoá được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi cụ thể. Đối với các loại hợp đồng mua bán hàng hoá mà pháp luật quy định phải được lập thành văn bản thì phải tuân theo các quy định đó. Mua bán hàng hoá quốc tế: Mua bán hàng hoá quốc tế được thực hiện dưới các hình thức xuất khẩu, nhập khẩu, tạm nhập, tái xuất, tạm nhập và chuyển khẩu. Mua bán hàng hoá quốc tế phải được thực hiện trên cơ sở hợp đồng bằng văn bản hoặc bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương.

Những nội dung cơ bản trong hợp đồng mua bán hàng hóa: là các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán hàng hóa cụ thể gồm các nội dung sau: Giao hàng và các quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc giao và nhận hàng. Thanh toán trong hợp đồng mua bán hàng hóa. Thời điểm chuyển rủi ro và chuyển quyền sở hữu hàng hóa.

*Hoạt động mua bán hàng hóa qua sở giao dịch hàng hóa:* Mua bán hàng hóa qua Sở giao dịch hàng hóa là hoạt động thương mại, theo đó các bên thỏa thuận thực hiện việc mua bán một lượng nhất định của một loại hàng hóa nhất định qua Sở giao dịch hàng hoá theo những tiêu chuẩn của Sở giao dịch hàng hoá với giá được thỏa thuận tại thời điểm giao kết hợp đồng và thời gian giao hàng được xác định tại một thời điểm trong tương lai.

Sở giao dịch hàng hoá có các chức năng sau đây: Cung cấp các điều kiện vật chất - kỹ thuật cần thiết để giao dịch mua bán hàng hoá; Điều hành các hoạt động giao dịch; Niêm yết các mức giá cụ thể hình thành trên thị trường giao dịch tại từng thời điểm.

Thương nhân môi giới mua bán hàng hoá qua Sở Giao dịch hàng hoá: Thương nhân môi giới mua bán hàng hoá qua Sở giao dịch hàng hoá chỉ được phép hoạt động tại Sở Giao dịch hàng hoá khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Thương nhân môi giới mua bán hàng hoá qua Sở giao dịch hàng hoá chỉ được phép thực hiện các hoạt động môi giới mua bán hàng hoá qua Sở giao dịch hàng hoá và không được phép là một bên của hợp đồng mua bán hàng hoá qua Sở giao dịch hàng hoá. Thương nhân môi giới mua bán hàng hoá qua Sở giao dịch hàng hoá có nghĩa vụ đóng tiền ký quỹ tại Sở giao dịch hàng hoá để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ phát sinh trong quá trình hoạt động môi giới mua bán hàng hoá. Mức tiền ký quỹ do Sở giao dịch hàng hoá quy định.

Danh mục hàng hoá giao dịch tại Sở giao dịch hàng hóa do Bộ trưởng Bộ Công thương quy định.

#### ***2.4. Hoạt động cung ứng dịch vụ của thương nhân***

Khái niệm: Cung ứng dịch vụ là hoạt động thương mại, theo đó một bên (sau đây gọi là bên cung ứng dịch vụ) có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ cho một bên khác và nhận thanh toán; bên sử dụng dịch vụ (sau đây gọi là khách hàng) có nghĩa vụ thanh toán cho bên cung ứng dịch vụ và sử dụng dịch vụ theo thỏa thuận.

Hình thức hợp đồng dịch vụ: Hợp đồng dịch vụ được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi cụ thể. Đối với các loại hợp đồng dịch vụ mà pháp luật quy định phải được lập thành văn bản thì phải tuân theo các quy định đó. Nội dung cơ bản của hợp đồng cung ứng dịch vụ bao gồm: Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cung ứng dịch vụ; thời hạn hoàn thành dịch vụ; giá dịch vụ và thời hạn thanh toán.

Các hoạt động thương mại dịch vụ cụ thể.

- *Dịch vụ logistics*, dịch vụ logistics là hoạt động thương mại, theo đó thương nhân tổ chức thực hiện một hoặc nhiều công việc bao gồm nhận hàng, vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, làm thủ tục hải quan, các thủ tục giấy tờ khác, tư vấn khách hàng, đóng gói bao bì, ghi ký mã hiệu, giao hàng hoặc các dịch vụ khác có liên quan đến hàng hoá theo thỏa thuận với khách hàng để hưởng thù lao. Thương nhân kinh doanh dịch vụ logistics là doanh nghiệp có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ logistics theo quy định của pháp luật.

- *Dịch vụ quá cảnh hàng hóa*, quá cảnh hàng hóa là việc vận chuyển hàng hóa thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân nước ngoài qua lãnh thổ Việt Nam, kể cả việc trung chuyển, chuyển tải, lưu kho, chia tách lô hàng, thay đổi phương thức vận tải hoặc các công việc khác được thực hiện trong thời gian quá cảnh.

Dịch vụ quá cảnh hàng hóa là hoạt động thương mại, theo đó thương nhân thực hiện việc quá cảnh cho hàng hóa thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân nước ngoài qua lãnh thổ Việt Nam để hưởng thù lao. Thương nhân kinh doanh dịch vụ quá cảnh phải là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh dịch vụ vận tải, kinh doanh dịch vụ logistics và có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ logistics theo quy định của pháp luật. Hợp đồng dịch vụ quá cảnh phải được lập thành văn bản hoặc bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương.

- *Dịch vụ giám định thương mại*, dịch vụ giám định là hoạt động thương mại, theo đó một thương nhân thực hiện những công việc cần thiết để xác định tình trạng thực tế của hàng hoá, kết quả cung ứng dịch vụ và những nội dung khác theo yêu cầu của khách hàng. Giám định bao gồm một hoặc một số nội dung về số lượng, chất lượng, bao bì, giá trị hàng hoá, xuất xứ hàng hoá, tổn thất, độ an toàn, tiêu chuẩn vệ sinh, phòng dịch, kết quả thực hiện dịch vụ, phương pháp cung ứng dịch vụ và các nội dung khác theo yêu cầu của khách hàng. Chỉ các thương nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh dịch vụ giám định thương mại mới được phép thực hiện dịch vụ giám định và cấp chứng thư giám định.

## **2.5. Hoạt động xúc tiến thương mại**

Khái niệm xúc tiến thương mại: Xúc tiến thương mại là hoạt động thúc đẩy, tìm kiếm cơ hội mua bán hàng hoá và cung ứng dịch vụ, bao gồm hoạt động khuyến mại, quảng cáo thương mại, trưng bày, giới thiệu hàng hoá, dịch vụ và hội chợ, triển lãm thương mại.

Các hoạt động xúc tiến thương mại cụ thể bao gồm: Khuyến mại; Quảng cáo thương mại; Trưng bày, giới thiệu hàng hóa dịch vụ; Hội chợ triển lãm thương mại.

Khuyến mại là hoạt động xúc tiến thương mại của thương nhân nhằm xúc tiến việc mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ bằng cách dành cho khách hàng những lợi ích nhất định.

Quảng cáo thương mại là hoạt động xúc tiến thương mại của thương nhân để giới thiệu với khách hàng về hoạt động kinh doanh hàng hoá, dịch vụ của mình.

Hội chợ, triển lãm thương mại là hoạt động xúc tiến thương mại được thực hiện tập trung trong một thời gian và tại một địa điểm nhất định để thương nhân trưng bày, giới thiệu hàng hoá, dịch vụ nhằm mục đích thúc đẩy, tìm kiếm cơ hội giao kết hợp đồng mua bán hàng hoá, hợp đồng dịch vụ.

## **2.6. Một số hoạt động thương mại cụ thể khác**

- *Hoạt động trung gian thương mại*, các hoạt động trung gian thương mại là hoạt động của thương nhân để thực hiện các giao dịch thương mại cho một hoặc một số thương nhân được xác định, bao gồm hoạt động đại diện cho thương nhân, môi giới thương mại, uỷ thác mua bán hàng hoá và đại lý thương mại.

- *Đại diện cho thương nhân*, đại diện cho thương nhân là việc một thương nhân nhận uỷ nhiệm (gọi là bên đại diện) của thương nhân khác (gọi là bên giao đại diện) để thực hiện các hoạt động thương mại với danh nghĩa, theo sự chỉ dẫn của thương nhân đó và được hưởng thù lao về việc đại diện.

- *Môi giới thương mại*, môi giới thương mại là hoạt động thương mại, theo đó một thương nhân làm trung gian (gọi là bên môi giới) cho các bên mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ (gọi là bên được môi giới) trong việc đàm phán, giao kết hợp đồng mua bán hàng hoá, dịch vụ và được hưởng thù lao theo hợp đồng môi giới.

- *Ủy thác mua bán hàng hóa*, uỷ thác mua bán hàng hoá là hoạt động thương mại, theo đó bên nhận uỷ thác thực hiện việc mua bán hàng hoá với danh nghĩa của mình theo những điều kiện đã thoả thuận với bên uỷ thác và được nhận thù lao uỷ thác.

- *Đại lý thương mại*, đại lý thương mại là hoạt động thương mại, theo đó bên giao đại lý và bên đại lý thoả thuận việc bên đại lý nhân danh chính mình mua, bán hàng hoá cho bên giao đại lý hoặc cung ứng dịch vụ của bên giao đại lý cho khách hàng để hưởng thù lao.

### **III. PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG KINH DOANH THƯƠNG MẠI**

#### **1. Khái quát về pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại**

##### ***Khái niệm***

Tranh chấp trong kinh doanh thương mại là những bất đồng giữa các chủ thể phát sinh trong quá trình thực hiện nghĩa vụ của mình, nảy sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh xuất phát từ các bên không thực hiện, thực hiện không đầy đủ không đúng các nghĩa vụ trong hợp đồng.

##### ***Đặc điểm***

Pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại có những đặc điểm cơ bản, điển hình sau: Là các tranh chấp trong hoạt động kinh doanh của các chủ thể kinh doanh; thông thường là các tranh chấp có giá trị lớn về tài sản; nội dung tranh chấp rất đa dạng và phức tạp; có nhiều phương thức để các bên lựa chọn khi giải quyết tranh chấp.

Việc giải quyết tranh chấp phải đáp ứng các yêu cầu sau: Nhanh chóng và dứt khoát hạn chế tối đa sự gián đoạn của quá trình sản xuất kinh doanh; đảm bảo dân chủ trong quá trình giải quyết tranh chấp; bảo vệ uy tín của các bên trên thương trường; đảm bảo các yếu tố bí mật trong kinh doanh; đạt hiệu quả thi hành cao nhằm bảo vệ một cách có hiệu quả lợi ích hợp pháp của các bên.

#### **2. Một số nội dung cơ bản của pháp luật giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại**

##### ***2.1. Hòa giải thương mại***

Khái niệm: Hòa giải thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp thương mại do các bên thỏa thuận và được hòa giải viên thương mại làm trung gian hòa giải, hỗ trợ giải quyết tranh chấp theo quy định của Chính phủ.

Đặc điểm của phương thức giải quyết bằng hòa giải thương mại: Hoà giải là hình thức giải quyết tranh chấp giữa các bên thông qua một người thứ ba gọi là hoà giải viên.

Hoà giải viên được các đương sự chọn có nghĩa vụ trung lập tạo điều kiện giúp đỡ các bên tranh chấp đạt được một giải pháp để điều hoà lợi ích, khắc phục mâu thuẫn bất đồng đã phát sinh. Hoà giải viên sẽ tiến hành họp kín với riêng từng bên hoặc họp chung với cả hai bên để tìm hiểu kỹ nội dung tranh chấp, đưa ra những lý giải, phân tích cho các bên thấy rõ lợi ích của mình và của bên kia để cùng tìm ra một giải pháp thống nhất giải quyết tranh chấp hợp tình, hợp lý. Hoà giải viên không có quyền hạn gì để ra quyết định hoặc áp đặt một giải pháp nào đối với các bên, cũng như không thể đưa ra các biện pháp khẩn cấp tạm thời. Hoà giải là hình thức giải quyết tranh chấp mang tính chất tự nguyện, nó mang đầy đủ những ưu điểm của thương lượng. Ngoài ra, hoà giải còn có những ưu điểm khiến giải quyết tranh chấp dễ dàng hơn. Chẳng hạn hoà giải viên thường là những

chuyên gia am hiểu về vấn đề đang tranh chấp, họ lại có một đánh giá sự việc khách quan hơn. Hoà giải viên có thể phân tích chính xác, rõ ràng các vấn đề thực tế trong tranh chấp đưa ra cách giải quyết cho cả hai bên cùng tham khảo.

Hoà giải cũng chỉ thành công khi hai bên có thiện chí giải quyết tranh chấp và thể thức này không có giá trị bắt buộc trừ khi các bên đạt được sự thoả thuận. Nếu các bên cứ khăng khăng bảo thủ thì tranh chấp cũng không giải quyết được vì hoà giải viên không đưa ra những quyết định buộc các bên phải thi hành. Người trung gian hoà giải được chọn thông qua sự thống nhất thoả thuận của các bên. Đó có thể là các tranh chấp trong lĩnh vực chuyên môn của họ. Phương thức trên có giải quyết tranh chấp thành công hay không đều phụ thuộc rất lớn vào sự tự nguyện và thiện chí của các bên. Do đó cần giải quyết bằng những phương thức khác, quyết định của cơ quan giải quyết tranh chấp phải được tuân thủ. Người có quyền lợi bị vi phạm sau khi không thành công trong việc áp dụng phương thức trên có thể kiện ra toà án hoặc trọng tài để bảo vệ quyền lợi của mình.

#### *Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp bằng hòa giải thương mại*

*Thứ nhất*, các bên tranh chấp tham gia hòa giải hoàn toàn tự nguyện và bình đẳng về quyền và nghĩa vụ. Các bên có quyền lựa chọn giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải, các bên có vị trí ngang nhau trong việc giải quyết tranh chấp và có nghĩa vụ tuân thủ các phán quyết của chủ thể hòa giải mà mình đã lựa chọn. Các bên có thể lựa chọn thời điểm để giải quyết tranh chấp thương mại thông qua hòa giải. Tranh chấp chỉ được giải quyết bằng hòa giải thương mại nếu các bên có thoả thuận hòa giải. Do vậy, nếu không có thoả thuận này thì chắc chắn không phát sinh hình thức giải quyết tranh chấp bằng hình thức hòa giải. Các bên có thể thoả thuận giải quyết tranh chấp bằng hòa giải trước, sau khi xảy ra tranh chấp hoặc tại bất cứ thời điểm nào của quá trình giải quyết tranh chấp.

*Thứ hai*, các thông tin liên quan đến vụ việc hòa giải phải được giữ bí mật, trừ trường hợp các bên có thoả thuận bằng văn bản hoặc pháp luật có quy định khác. Đây là nguyên tắc nổi bật và chi phối trực tiếp đến các bên khi lựa chọn hình thức giải quyết tranh chấp này. Nếu các bên có thoả thuận về việc công khai các thông tin có liên quan đến vụ việc cần giải quyết tranh chấp thì vụ việc được công bố hoặc quyền lựa chọn của các bên khi cung cấp thông tin mà không trái nguyên tắc này. Trong trường hợp khác việc pháp luật Việt Nam quy định các thông tin liên quan đến vụ việc hòa giải phải được công khai, phải công bố hoặc chủ thể khác có quyền tiếp cận hoặc các bên có quyền công khai thì các bên tiết lộ các thông tin về vụ việc đó không trái với nguyên tắc này.

Ví dụ: công ty A và công ty B tranh chấp với nhau về chất lượng hàng hóa, bên B giao hàng kém chất lượng, không an toàn cho bên A, các bên đã tranh chấp và thông qua hòa giải đã giải quyết vụ việc xong. Việc giữ bí mật thông tin liên quan đến chất lượng hàng hóa của bên B không còn là nghĩa vụ của bên A. Do vậy, trong trường hợp này, thông

tin về hàng hóa kém chất lượng, không an toàn đó phải được công khai để đảm bảo quyền lợi của người tiêu dùng cũng như trong hoạt động quản lý nhà nước.

*Thứ ba*, nội dung thỏa thuận hòa giải không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ, không xâm phạm quyền của bên thứ ba.

## **2.2. Trọng tài thương mại**

Trọng tài thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp do các bên thỏa thuận và được tiến hành theo quy định của Luật Trọng tài thương mại.

*Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài:* Trọng tài viên phải tôn trọng thỏa thuận của các bên nếu thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm và trái đạo đức xã hội; Trọng tài viên phải độc lập, khách quan, vô tư và tuân theo quy định của pháp luật; Các bên tranh chấp đều bình đẳng về quyền và nghĩa vụ. Hội đồng trọng tài có trách nhiệm tạo điều kiện để họ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình; Giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài được tiến hành không công khai, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Phán quyết trọng tài là chung thẩm.

*Điều kiện giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài:* Tranh chấp được giải quyết bằng Trọng tài nếu các bên có thỏa thuận trọng tài. Thỏa thuận trọng tài có thể được lập trước hoặc sau khi xảy ra tranh chấp; Trường hợp một bên tham gia thỏa thuận trọng tài là cá nhân chết hoặc mất năng lực hành vi, thỏa thuận trọng tài vẫn có hiệu lực đối với người thừa kế hoặc người đại diện theo pháp luật của người đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Trường hợp một bên tham gia thỏa thuận trọng tài là tổ chức phải chấm dứt hoạt động, bị phá sản, giải thể, hợp nhất, sáp nhập, chia, tách hoặc chuyển đổi hình thức tổ chức, thỏa thuận trọng tài vẫn có hiệu lực đối với tổ chức tiếp nhận quyền và nghĩa vụ của tổ chức đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trung tâm trọng tài có chức năng tổ chức, điều phối hoạt động giải quyết tranh chấp bằng trọng tài quy chế và hỗ trợ Trọng tài viên về các mặt hành chính, văn phòng và các trợ giúp khác trong quá trình tố tụng trọng tài. Trọng tài viên là người được các bên lựa chọn hoặc được Trung tâm trọng tài hoặc Tòa án chỉ định để giải quyết tranh chấp theo quy định của Luật Trọng tài thương mại.

### *Những ưu điểm của phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại*

Xuất phát từ những nguyên tắc giải quyết tranh chấp của mình thì trọng tài thể hiện rất nhiều ưu điểm vượt trội, mang lại nhiều lợi ích cho các bên khi có tranh chấp trong hoạt động kinh doanh, thương mại, cụ thể như sau:

Thứ nhất, khác với tố tụng Tòa án được quy định tại BLTTDS áp dụng để giải quyết tất cả các vụ việc trong lĩnh vực dân sự nói chung, thủ tục trọng tài áp dụng cho các tranh chấp trong hoạt động thương mại đơn giản hơn, các bên có thể chủ động về thời gian, địa

điểm giải quyết tranh chấp giúp đẩy nhanh thời gian giải quyết tranh chấp; thủ tục trọng tài không trải qua nhiều cấp xét xử như ở toà án, cho nên hạn chế tổn kém về thời gian và tiền bạc cho doanh nghiệp.

Thứ hai, việc được quyền lựa chọn trọng tài viên giải quyết tranh chấp cho phép các bên lựa chọn được các chuyên gia có chuyên môn và kinh nghiệm thực tế về vấn đề tranh chấp, có uy tín trong ngành nghề trở thành trọng tài viên giải quyết tranh chấp của các bên, đảm bảo chất lượng giải quyết tranh chấp.

Thứ ba, trọng tài tôn trọng tính bảo mật thông tin cho toàn bộ quá trình, phiên họp trọng tài cũng được thực hiện không công khai. Do vậy, các bên trong tranh chấp có thể đảm bảo được uy tín của mình trên thương trường.

Thứ tư, thẩm quyền của hội đồng trọng tài được thiết lập dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên mà không phụ thuộc vào quyền lực nhà nước. Mềm dẻo hơn, linh hoạt hơn như: cho phép sử dụng tiếng nước ngoài, áp dụng luật nước ngoài phù hợp để giải quyết các tranh chấp có yếu tố nước ngoài.

Thứ năm, phán quyết của trọng tài có đặc điểm giống như bản án của tòa án có tính bắt buộc các bên thi hành.

*Hình thức thoả thuận trọng tài:* Thỏa thuận trọng tài có thể được xác lập dưới hình thức điều khoản trọng tài trong hợp đồng hoặc dưới hình thức thoả thuận riêng; Thỏa thuận trọng tài phải được xác lập dưới dạng văn bản. Các hình thức thoả thuận sau đây cũng được coi là xác lập dưới dạng văn bản: Thỏa thuận được xác lập qua trao đổi giữa các bên bằng telegram, fax, telex, thư điện tử và các hình thức khác theo quy định của pháp luật; Thỏa thuận được xác lập thông qua trao đổi thông tin bằng văn bản giữa các bên; Thỏa thuận được luật sư, công chứng viên hoặc tổ chức có thẩm quyền ghi chép lại bằng văn bản theo yêu cầu của các bên; Trong giao dịch các bên có dẫn chiếu đến một văn bản có thể hiện thoả thuận trọng tài như hợp đồng, chứng từ, điều lệ công ty và những tài liệu tương tự khác; Qua trao đổi về đơn kiện và bản tự bảo vệ mà trong đó thể hiện sự tồn tại của thoả thuận do một bên đưa ra và bên kia không phủ nhận.

*Thoả thuận trọng tài vô hiệu:* Tranh chấp phát sinh trong các lĩnh vực không thuộc thẩm quyền của Trọng tài quy định tại Luật Trọng tài thương mại; Người xác lập thoả thuận trọng tài không có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; Người xác lập thoả thuận trọng tài không có năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự; Hình thức của thoả thuận trọng tài không phù hợp với quy định tại Điều 16 của Luật Trọng tài thương mại; Một trong các bên bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép trong quá trình xác lập thoả thuận trọng tài và có yêu cầu tuyên bố thoả thuận trọng tài đó là vô hiệu; Thoả thuận trọng tài vi phạm điều cấm của pháp luật.

*Tính độc lập của thoả thuận trọng tài:* Thoả thuận trọng tài hoàn toàn độc lập với hợp

đồng. Việc thay đổi, gia hạn, hủy bỏ hợp đồng, hợp đồng vô hiệu hoặc không thể thực hiện được không làm mất hiệu lực của thoả thuận trọng tài.

*Thủ tục tố tụng trọng tài, thủ tục tố tụng trọng tài bao gồm các bước và thực hiện cụ thể như sau:*

*Bước 1:* Nộp đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo.

Trường hợp giải quyết tranh chấp tại Trung tâm trọng tài, nguyên đơn phải làm đơn khởi kiện gửi đến Trung tâm trọng tài. Trường hợp vụ tranh chấp được giải quyết bằng Trọng tài vụ việc, nguyên đơn phải làm đơn khởi kiện và gửi cho bị đơn.

Đơn khởi kiện gồm có các nội dung sau đây: Ngày, tháng, năm làm đơn khởi kiện; tên, địa chỉ của các bên; tên, địa chỉ của người làm chứng, nếu có; tóm tắt nội dung vụ tranh chấp; cơ sở và chứng cứ khởi kiện, nếu có; các yêu cầu cụ thể của nguyên đơn và giá trị vụ tranh chấp; tên, địa chỉ người được nguyên đơn chọn làm Trọng tài viên hoặc đề nghị chỉ định Trọng tài viên. Kèm theo đơn khởi kiện, phải có thoả thuận trọng tài, bản chính hoặc bản sao các tài liệu có liên quan.

*Bước 2:* Bị đơn nộp bản tự bảo vệ.

Đối với vụ tranh chấp được giải quyết tại Trung tâm trọng tài, nếu các bên không có thoả thuận khác hoặc quy tắc tố tụng của Trung tâm trọng tài không có quy định khác, thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo, bị đơn phải gửi cho Trung tâm trọng tài bản tự bảo vệ. Theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, thời hạn này có thể được Trung tâm trọng tài gia hạn căn cứ vào tình tiết cụ thể của vụ việc. Đối với vụ tranh chấp được giải quyết bằng Trọng tài vụ việc, nếu các bên không có thoả thuận khác, thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu kèm theo, bị đơn phải gửi cho nguyên đơn và Trọng tài viên bản tự bảo vệ, tên và địa chỉ của người mà mình chọn làm Trọng tài viên.

*Bước 3:* Thành lập Hội đồng trọng tài

Thành phần Hội đồng trọng tài có thể bao gồm một hoặc nhiều Trọng tài viên theo sự thoả thuận của các bên. Trường hợp các bên không có thoả thuận về số lượng Trọng tài viên thì Hội đồng trọng tài bao gồm ba Trọng tài viên.

*Bước 4:* Hòa giải.

Hội đồng trọng tài tiến hành hòa giải để các bên thoả thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Khi các bên thoả thuận được với nhau về việc giải quyết trong vụ tranh chấp thì Hội đồng trọng tài lập biên bản hoà giải thành có chữ ký của các bên và xác nhận của các Trọng tài viên. Hội đồng trọng tài ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các bên. Quyết định này là chung thẩm và có giá trị như phán quyết trọng tài.

*Bước 5:* Tổ chức phiên họp giải quyết tranh chấp.

Phiên họp giải quyết tranh chấp được tiến hành không công khai, trừ trường hợp các

bên có thỏa thuận khác. Các bên có thể trực tiếp hoặc uỷ quyền cho người đại diện tham dự phiên họp giải quyết tranh chấp; có quyền mời người làm chứng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Trong trường hợp có sự đồng ý của các bên, Hội đồng trọng tài có thể cho phép những người khác tham dự phiên họp giải quyết tranh chấp. Trình tự, thủ tục tiến hành phiên họp giải quyết tranh chấp do quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm trọng tài quy định; đối với Trọng tài vụ việc do các bên thỏa thuận.

*Bước 6:* Hội đồng trọng tài ra phán quyết trọng tài bằng cách biểu quyết theo nguyên tắc đa số.

Trường hợp biểu quyết không đạt được đa số thì phán quyết trọng tài được lập theo ý kiến của Chủ tịch Hội đồng trọng tài.

### **2.3. Tòa án nhân dân**

#### **2.3.1. Khái niệm**

Giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại bằng Tòa án là hình thức giải quyết tranh chấp thông qua hoạt động của cơ quan tài phán Nhà nước, nhân danh quyền lực nhà nước để đưa ra phán quyết buộc các bên có nghĩa vụ thi hành kể cả bằng sức mạnh cưỡng chế.

*Hệ thống tổ chức của Tòa án giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại tại Việt Nam:* Tòa án ở nước ta được chia làm các cấp tòa như sau: TAND tối cao; TAND cấp cao; TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; TAND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

#### **2.3.2. Thâm quyền của tòa án trong giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại**

*Thứ nhất, thâm quyền theo vụ việc,* Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận; Tranh chấp về quyền sở hữu trí tuệ, chuyển giao công nghệ giữa cá nhân, tổ chức với nhau và đều có mục đích lợi nhuận; Tranh chấp giữa người chưa phải là thành viên công ty nhưng có giao dịch về chuyển nhượng phần vốn góp với công ty, thành viên công ty. Tranh chấp giữa công ty với các thành viên của công ty; tranh chấp giữa công ty với người quản lý trong công ty TNHH hoặc thành viên HĐQT, giám đốc, tổng giám đốc trong công ty cổ phần, giữa các thành viên của công ty với nhau liên quan đến việc thành lập, hoạt động, giải thể, sáp nhập, hợp nhất, chia, tách, bàn giao tài sản của công ty, chuyển đổi hình thức tổ chức của công ty. Các tranh chấp khác về kinh doanh, thương mại, trừ trường hợp thuộc thâm quyền giải quyết của cơ quan, tổ chức khác theo quy định của pháp luật.

Tại Điều 31 BLTTDS 2015 đã bổ sung về những trường hợp yêu cầu về kinh doanh, thương mại thuộc thâm quyền giải quyết của Tòa án: Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của HĐQTV theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; Yêu cầu liên quan đến việc Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết tranh chấp theo quy

định của pháp luật về Trọng tài thương mại. Yêu cầu bắt giữ tàu bay, tàu biển theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng Việt Nam, về hàng hải Việt Nam, trừ trường hợp bắt giữ tàu bay, tàu biển để bảo đảm giải quyết vụ án. Yêu cầu công nhận và cho thi hành tại Việt Nam hoặc không công nhận bản án, quyết định kinh doanh, thương mại của Tòa án nước ngoài hoặc không công nhận bản án, quyết định kinh doanh, thương mại của Tòa án nước ngoài không có yêu cầu thi hành tại Việt Nam. Yêu cầu công nhận và cho thi hành tại Việt Nam phán quyết kinh doanh, thương mại của Trọng tài nước ngoài. Các yêu cầu khác về kinh doanh, thương mại, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan, tổ chức khác theo quy định của pháp luật.

*Thứ hai, thẩm quyền theo cấp xét xử,* Tòa án cấp huyện có thẩm quyền: Tranh chấp về kinh doanh, thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS 2015, cụ thể: Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận.

Yêu cầu về kinh doanh, thương mại quy định tại khoản 1 và khoản 6 Điều 31 BLTTDS 2015, cụ thể: Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của HĐQT theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; Các yêu cầu khác về kinh doanh, thương mại, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan, tổ chức khác theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp tỉnh có thẩm quyền: Tòa kinh tế TAND cấp tỉnh có thẩm quyền: Giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp, yêu cầu về kinh doanh, thương mại thuộc thẩm quyền của TAND cấp tỉnh quy định tại Điều 37 BLTTDS; Giải quyết theo thủ tục phúc thẩm những vụ việc mà bản án, quyết định kinh doanh, thương mại chưa có hiệu lực pháp luật của TAND cấp huyện bị kháng cáo, kháng nghị theo quy định của BLTTDS.

*Thứ ba, thẩm quyền theo lãnh thổ,* Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, nếu bị đơn là cá nhân hoặc nơi bị đơn có trụ sở, nếu bị đơn là cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động quy định tại các Điều 26, 28, 30 và 32 của BLTTDS 2015; Các đương sự có quyền tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản yêu cầu Tòa án nơi cư trú, làm việc của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cá nhân hoặc nơi có trụ sở của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cơ quan, tổ chức giải quyết những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động quy định tại các điều 26, 28, 30 và 32 của BLTTDS 2015.

*Thứ tư, thẩm quyền theo sự lựa chọn của nguyên đơn,* Nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động trong các trường hợp sau đây:

Nếu không biết nơi cư trú, làm việc, trụ sở của bị đơn thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở cuối cùng hoặc nơi bị đơn có tài sản giải quyết;

Nếu tranh chấp phát sinh từ hoạt động của chi nhánh tổ chức thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi tổ chức có trụ sở hoặc nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết; Nếu bị đơn không có nơi cư trú, làm việc, trụ sở ở Việt Nam hoặc vụ án về tranh chấp việc cấp dưỡng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết; Nếu tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc, có trụ sở hoặc nơi xảy ra việc gây thiệt hại giải quyết; Nếu tranh chấp về bồi thường thiệt hại, trợ cấp khi chấm dứt HĐLĐ, BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp, quyền và lợi ích liên quan đến việc làm, tiền lương, thu nhập và các điều kiện lao động khác đối với người lao động thì nguyên đơn là người lao động có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc giải quyết; Nếu tranh chấp phát sinh từ việc sử dụng lao động của người cai thầu hoặc người có vai trò trung gian thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi người sử dụng lao động là chủ chính cư trú, làm việc, có trụ sở hoặc nơi người cai thầu, người có vai trò trung gian cư trú, làm việc giải quyết; Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết; Nếu các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở ở nhiều nơi khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết; Nếu tranh chấp bất động sản mà bất động sản có ở nhiều địa phương khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi có một trong các bất động sản giải quyết.

### *2.3.3. Thủ tục giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại tại Tòa án:*

*Khởi kiện và thụ lý vụ án:* Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án (sau đây gọi chung là người khởi kiện) tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện phải làm đơn khởi kiện. Đơn khởi kiện phải tuân thủ đúng hình thức và nội dung theo quy định của bộ luật TTDS. Người khởi kiện gửi đơn khởi kiện kèm theo tài liệu, chứng cứ mà mình hiện có đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án bằng các phương thức sau đây: Nộp trực tiếp tại Tòa án; Gửi đến Tòa án theo đường dịch vụ bưu chính; Gửi trực tuyến bằng hình thức điện tử qua Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có). Kèm theo đơn khởi kiện phải có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bị xâm phạm. Trường hợp vì lý do khách quan mà người khởi kiện không thể nộp đầy đủ tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện thì họ phải nộp tài liệu, chứng cứ hiện có để chứng minh quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bị xâm phạm. Người khởi kiện bổ sung hoặc giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ khác theo yêu cầu của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

*Chuẩn bị xét xử:* Là một hoạt động tố tụng theo khái niệm thì chuẩn bị xét xử sơ thẩm gồm những công việc cụ thể do những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tiến hành trên cơ sở quy định của pháp luật, phù hợp với địa vị tố tụng của họ để phục vụ trực

tiếp cho thủ tục xét xử sơ thẩm. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây: Lập hồ sơ vụ án theo quy định tại Điều 198 của BLTTDS; Xác định tư cách đương sự, người tham gia tố tụng khác; Xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự và pháp luật cần áp dụng; Làm rõ những tình tiết khách quan của vụ án; Xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật này; Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; Tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của Bộ luật này, trừ trường hợp vụ án được giải quyết theo thủ tục rút gọn; Thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của Bộ luật này. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại khoản 1 Điều này, tùy từng trường hợp, Thẩm phán ra một trong các quyết định sau đây: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự; Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự; Đưa vụ án ra xét xử.

*Hệ thống xét xử của tòa án theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành bao gồm 2 cấp xét xử*

*Cấp xét xử sơ thẩm:* Yêu cầu chung đối với phiên tòa sơ thẩm: Phiên tòa sơ thẩm phải được tiến hành đúng thời gian, địa điểm đã được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử hoặc trong giấy báo mở lại phiên tòa trong trường hợp phải hoãn phiên tòa.

Trình tự xét xử sơ thẩm vụ án dân sự qua các bước sau: Chuẩn bị khai mạc phiên tòa; Khai mạc phiên tòa; Hỏi đương sự về việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Tranh tụng tại phiên tòa (bao gồm: Trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; hỏi tại phiên tòa; tạm ngừng phiên tòa; tranh luận tại phiên tòa; phát biểu của Kiểm sát viên; trở lại việc hỏi và tranh luận); Nghị án và tuyên án.

*Cấp xét xử phúc thẩm:* Bản án sơ thẩm chỉ được xét xử ở cấp xét xử thứ hai là phúc thẩm khi có kháng nghị của Viện kiểm sát hoặc kháng cáo của đương sự trong vụ án. Thời gian kháng cáo đối với đương sự trong vụ án là 15 ngày, thời gian kháng nghị là 15 ngày đối với Viện kiểm sát cùng cấp, 30 ngày đối với Viện kiểm sát cấp trên.

Khi có kháng cáo, kháng nghị thì bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật mà phải đưa ra xét xử phúc thẩm. Trình tự xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, kinh doanh thương mại cụ thể như sau: Chuẩn bị xét xử phúc thẩm; Phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án; Nghị án và tuyên án xét xử phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Thi hành bản án: Bản án, quyết định dân sự của Tòa án được thi hành là bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật, bao gồm:

Bản án, quyết định hoặc phần bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm; Bản án, quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm; Quyết định giám đốc thẩm hoặc tái thẩm của Tòa án; quyết định của Hội đồng Thẩm

phán TAND tối cao quy định tại Điều 360 của Bộ luật TTDS; Bản án, quyết định dân sự của Tòa án nước ngoài, phán quyết của Trọng tài nước ngoài đã được Tòa án Việt Nam công nhận và cho thi hành tại Việt Nam.

Những bản án, quyết định sau đây của Tòa án cấp sơ thẩm được thi hành ngay mặc dù có thể bị kháng cáo, khiếu nại, kháng nghị, kiến nghị: Bản án, quyết định về cấp dưỡng, trả công lao động, nhận người lao động trở lại làm việc, trả lương, trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất sức lao động, trợ cấp mất việc làm, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế hoặc bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, tổn thất tinh thần của công dân; quyết định về tính hợp pháp của cuộc đình công; Quyết định về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời./

### **CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 9**

1. So sánh các loại hình doanh nghiệp theo pháp Luật Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành?
2. So sánh thương nhân và pháp nhân?
3. So sánh hợp đồng mua bán tài sản trong pháp luật dân sự và hợp đồng mua bán hàng hóa trong pháp luật thương mại?
4. Trình bày những ưu điểm và hạn chế của phương thức giải quyết tranh chấp bằng hòa giải?
5. Trình bày những ưu điểm và hạn chế của phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại?

### **DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ luật Dân sự 2015
2. Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015
3. Luật Thương mại 2005 (sửa đổi, bổ sung 2017)
4. Luật Doanh nghiệp 2014
5. Luật Phá sản 2014
6. Luật Tổ chức Tòa án nhân dân 2014
7. Luật Trọng tài thương mại 2010
8. Đỗ Văn Đại, Trần Hoàng Hải (2011), *Pháp luật Việt Nam về Trọng tài thương mại*, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.
9. Lê Minh Toàn (2019), *Pháp luật đại cương*, NXB. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
10. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2019), *Giáo trình Pháp luật về thương mại hàng hóa và dịch vụ*, NXB. Hồng Đức, Hà Nội.
11. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2016), *Giáo trình Pháp luật về Chủ thể kinh doanh*, NXB. Hồng Đức, Hà Nội.

Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2018), *Giáo trình Pháp luật về cạnh tranh và giải quyết tranh chấp thương mại*, NXB. Hồng Đức, Hà Nội./.

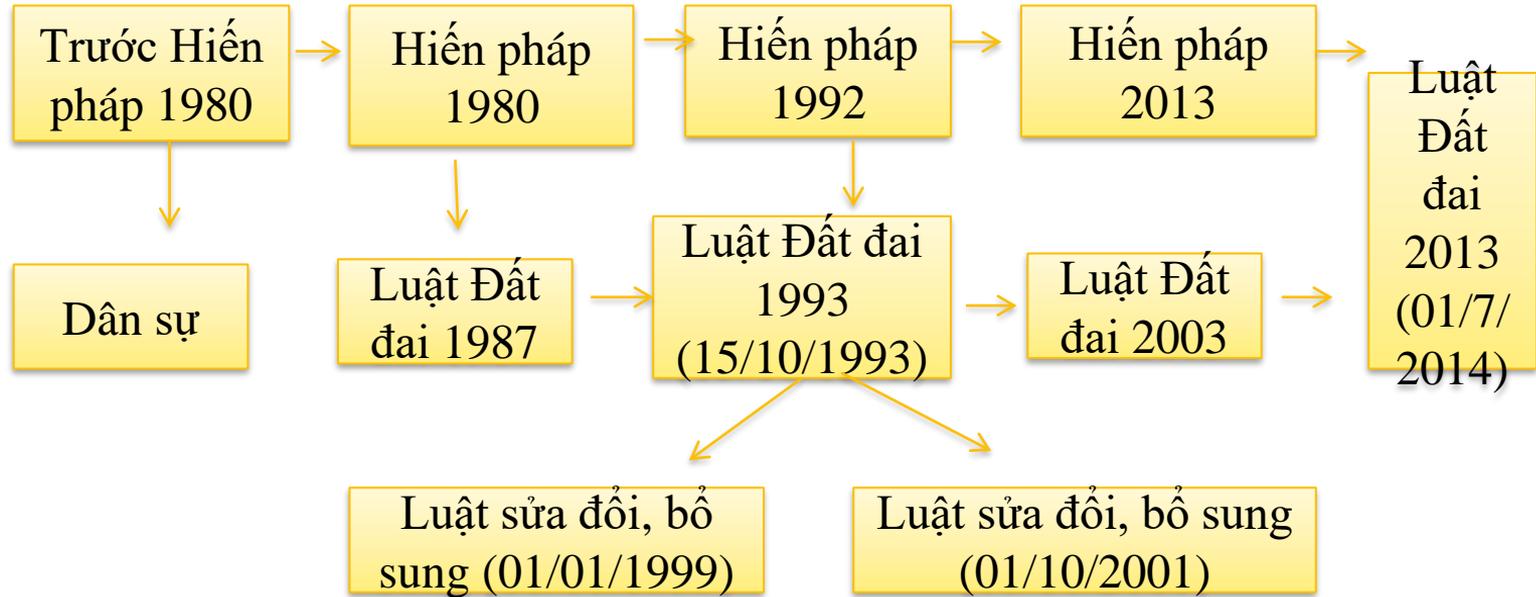


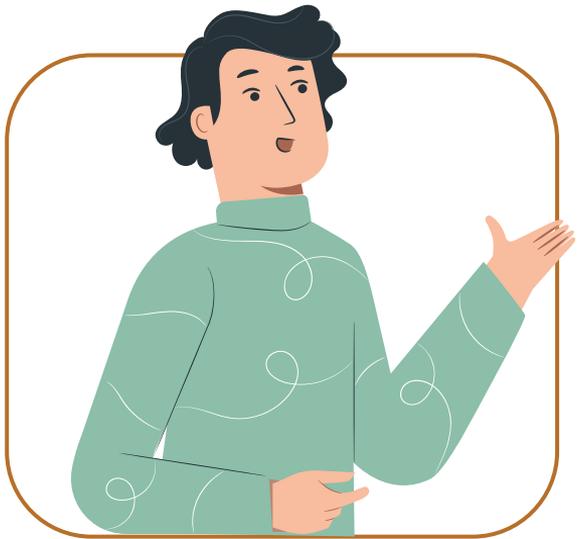
# LUẬT ĐẤT ĐAI

# TỔNG QUAN LUẬT ĐẤT ĐAI

## 1. Khái niệm Luật Đất đai

### 1.1. Quá trình phát triển Luật Đất đai:





## **1.2. Khái niệm Luật Đất đai:**

- Theo nghĩa hẹp: Luật Đất đai là một đạo luật.
  - Theo nghĩa rộng: Luật Đất đai là một lĩnh vực pháp luật trong hệ thống pháp luật VN, bao gồm tổng hợp toàn bộ các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng và quản lý đất đai nhằm khai thác đất đai một cách có hiệu quả, phù hợp giữa lợi ích của Nhà nước và lợi ích của người sử dụng đất.
- 

### **1.3. Đối tượng điều chỉnh và Phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai**

*\* Đối tượng điều chỉnh:*

Là các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai.

- Là những quan hệ phát sinh trực tiếp
- Bao gồm hai nhóm quan hệ:

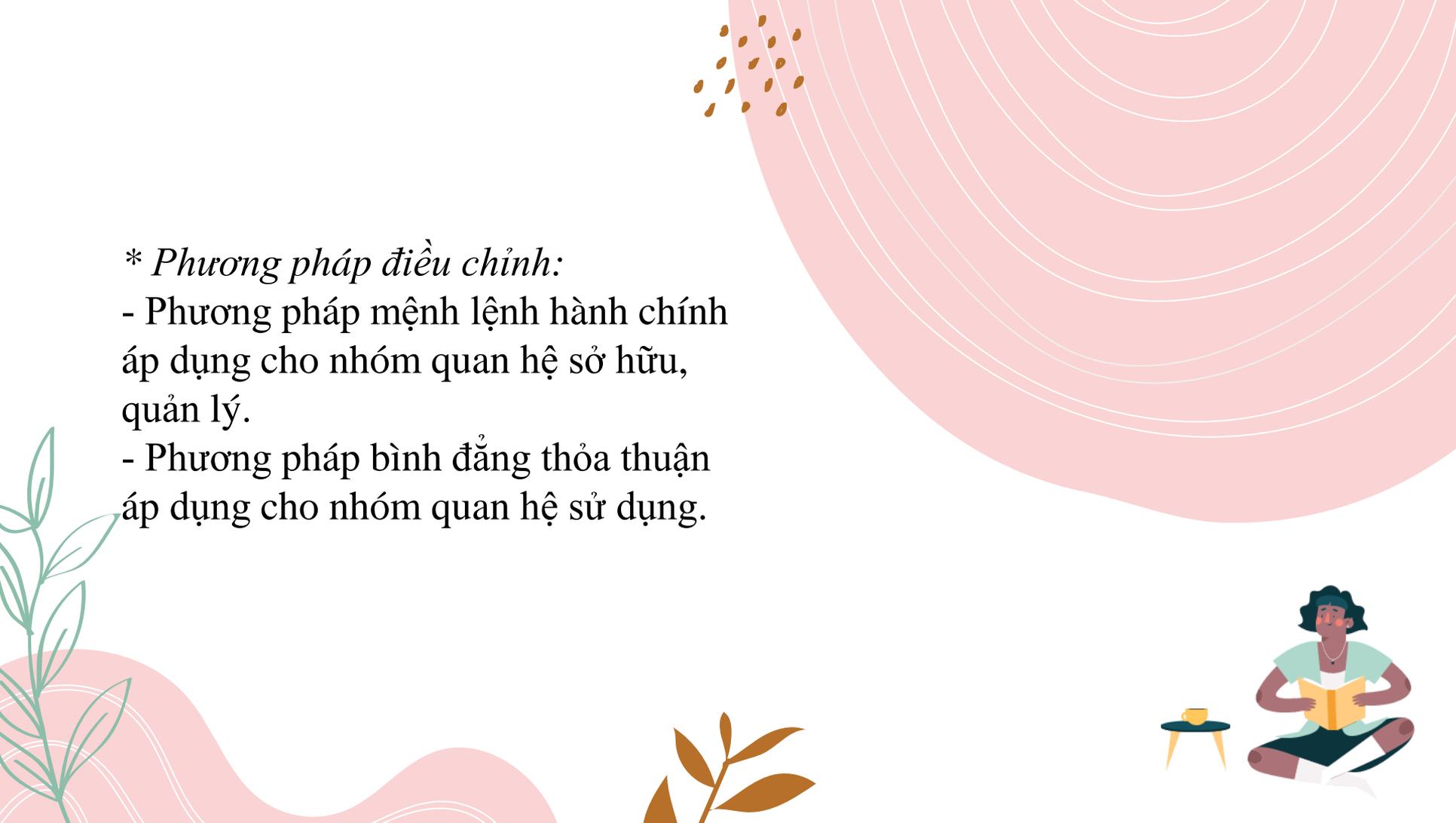
***Nhóm quan hệ sở hữu,  
quản lý giữa:***

- + cơ quan quản lý nhà nước về đất đai với nhau, và
- + cơ quan quản lý nhà nước về đất đai với người sử dụng đất

***Nhóm quan hệ sử dụng  
giữa:***

- + người sử dụng đất với nhau, và
- + người sử dụng đất với chủ thể khác tham gia quan hệ.





*\* Phương pháp điều chỉnh:*

- Phương pháp mệnh lệnh hành chính áp dụng cho nhóm quan hệ sở hữu, quản lý.
- Phương pháp bình đẳng thỏa thuận áp dụng cho nhóm quan hệ sử dụng.



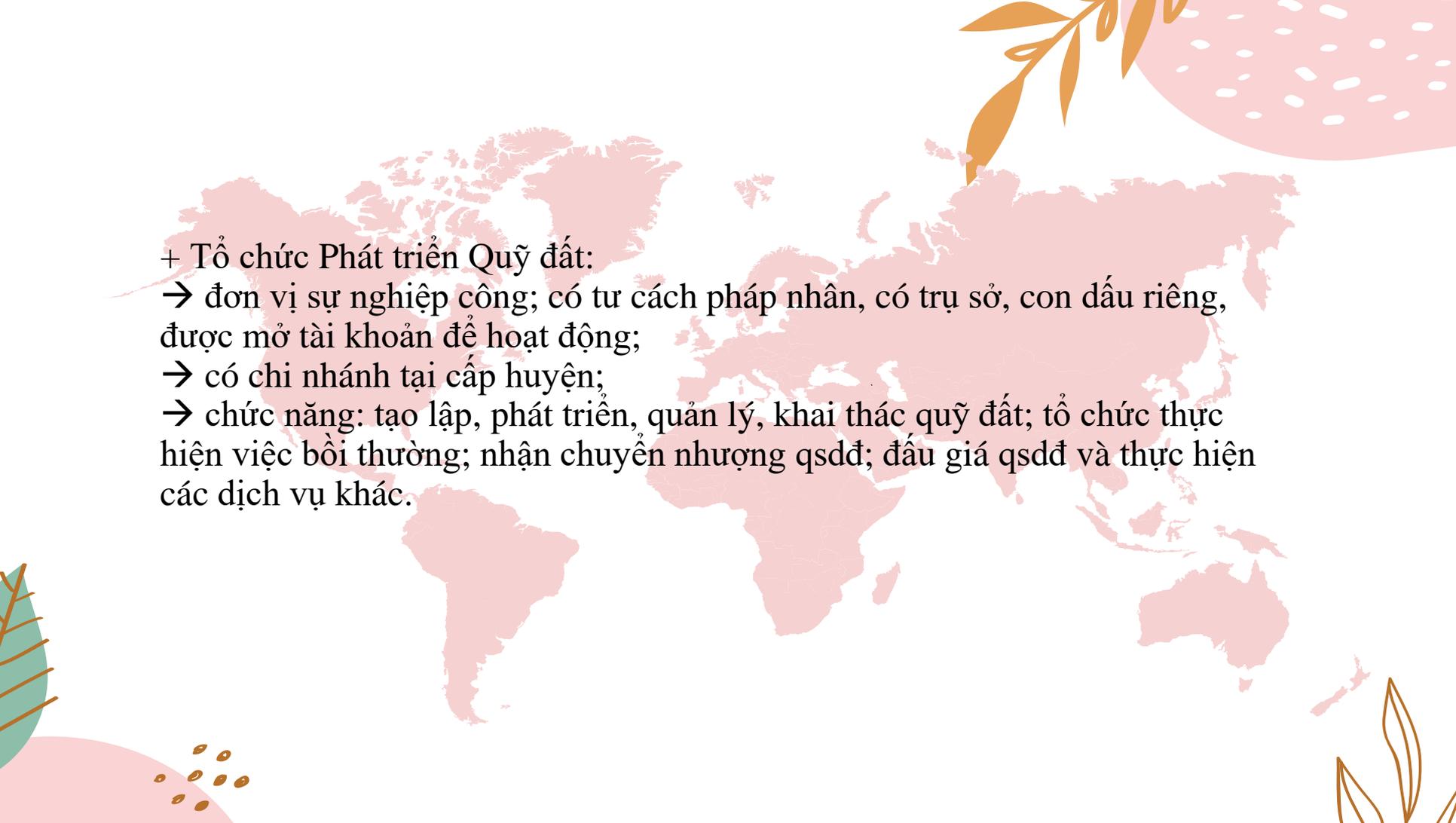
## 2. Các yếu tố cấu thành của quan hệ pháp luật đất đai

### 2.1. Chủ thể:

- Quốc hội và HĐND các cấp
- Hệ thống cơ quan quản lý
- + Chính phủ và UBND các cấp;
- + Cơ quan quản lý: cơ quan Tài nguyên và Môi trường;
- Tổ chức dịch vụ công về đất đai

+ Văn phòng Đăng ký đất đai:

- đơn vị sự nghiệp công do UBND cấp tỉnh thành lập, trực thuộc Sở TN-MT;
- có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng, được mở tài khoản để hoạt động;
- có chi nhánh tại cấp huyện;
- chức năng: thực hiện đăng ký bất động sản; xây dựng, quản lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai.



+ Tổ chức Phát triển Quỹ đất:

→ đơn vị sự nghiệp công; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng, được mở tài khoản để hoạt động;

→ có chi nhánh tại cấp huyện;

→ chức năng: tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường; nhận chuyển nhượng qsdđ; đấu giá qsdđ và thực hiện các dịch vụ khác.



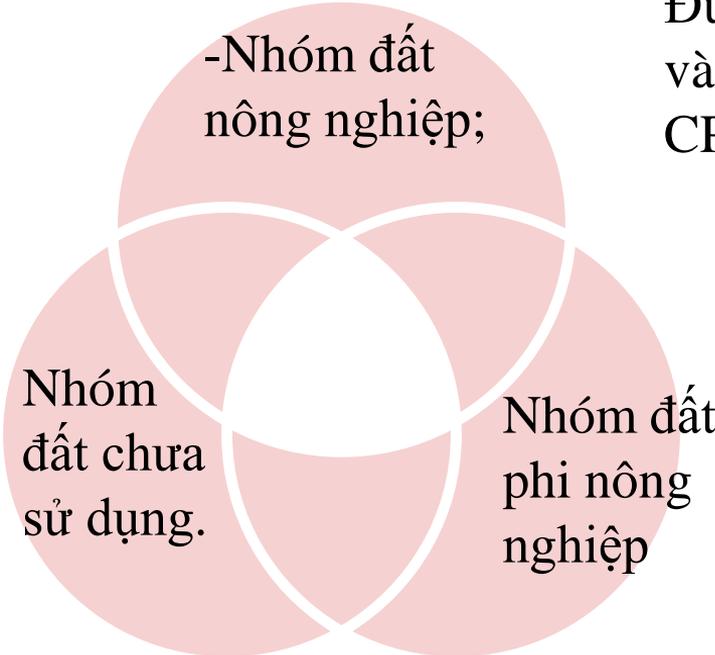
- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan.
- Người sử dụng đất (Điều 5 và các Khoản 26, 27, 29 và 30 Điều 3): cần đáp ứng hai điều kiện:
  - + Có năng lực chủ thể, và
  - + Có quyền sử dụng đất từ:
    - (i) Nhà nước giao đất, cho thuê đất;
    - (ii) Nhận chuyển quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác;
    - (iii) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.
- Chủ thể khác.



## 2.2. Khách thể:

Là đất đai và tùy loại chủ thể mà được xác định ở phạm vi khác nhau.

Được phân loại thành ba nhóm (Điều 10 và Điều 11 LDD; Điều 3 NĐ 43/2014/NĐ-CP):



-Nhóm đất nông nghiệp;

Nhóm đất chưa sử dụng.

Nhóm đất phi nông nghiệp

### **2.3. Quyền và nghĩa vụ:**

Quyền chiếm hữu	Nhà nước	Người sử dụng đất
Cơ sở phát sinh	Quyền sở hữu	Quyền sử dụng
Cách thực hiện quyền	Gián tiếp	Hầu như trực tiếp
Giới hạn	Không bị giới hạn	Giới hạn không gian, thời gian, có thể bị chấm dứt.

- Quyền sử dụng;
- Quyền định đoạt.

# MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Chế độ sở hữu đất đai
2. Điều phối đất đai
3. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất
4. Giải quyết tranh chấp đất đai

# MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

## 1. CHẾ ĐỘ SỞ HỮU ĐẤT ĐAI

Sở hữu toàn dân đối với đất đai (Điều 4 Luật Đất đai 2013)

Là hình thức sở hữu của toàn thể nhân dân đối với đất đai, trong đó quyền sở hữu được thực hiện bởi một tổ chức đại diện do nhân dân lập ra là Nhà nước.

- Là hình thức sở hữu mang tính trừu tượng.
- Là khái niệm xuất phát từ các nước XHCN và phái sinh từ khái niệm sở hữu nhà nước.





## Cơ sở xác lập chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai tại Việt Nam

01



Bản chất của chế độ XHCN không cho phép tồn tại người bóc lột người nên không thừa nhận có sự tư hữu đất đai.

03

Đất đai có tầm quan trọng trên mọi lĩnh vực nên việc sử dụng đất phải mang tính cộng đồng.

02

Đất đai là sản vật tự nhiên trao tặng con người nên không ai có quyền chiếm giữ, hưởng lợi riêng mình.





## 2. ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

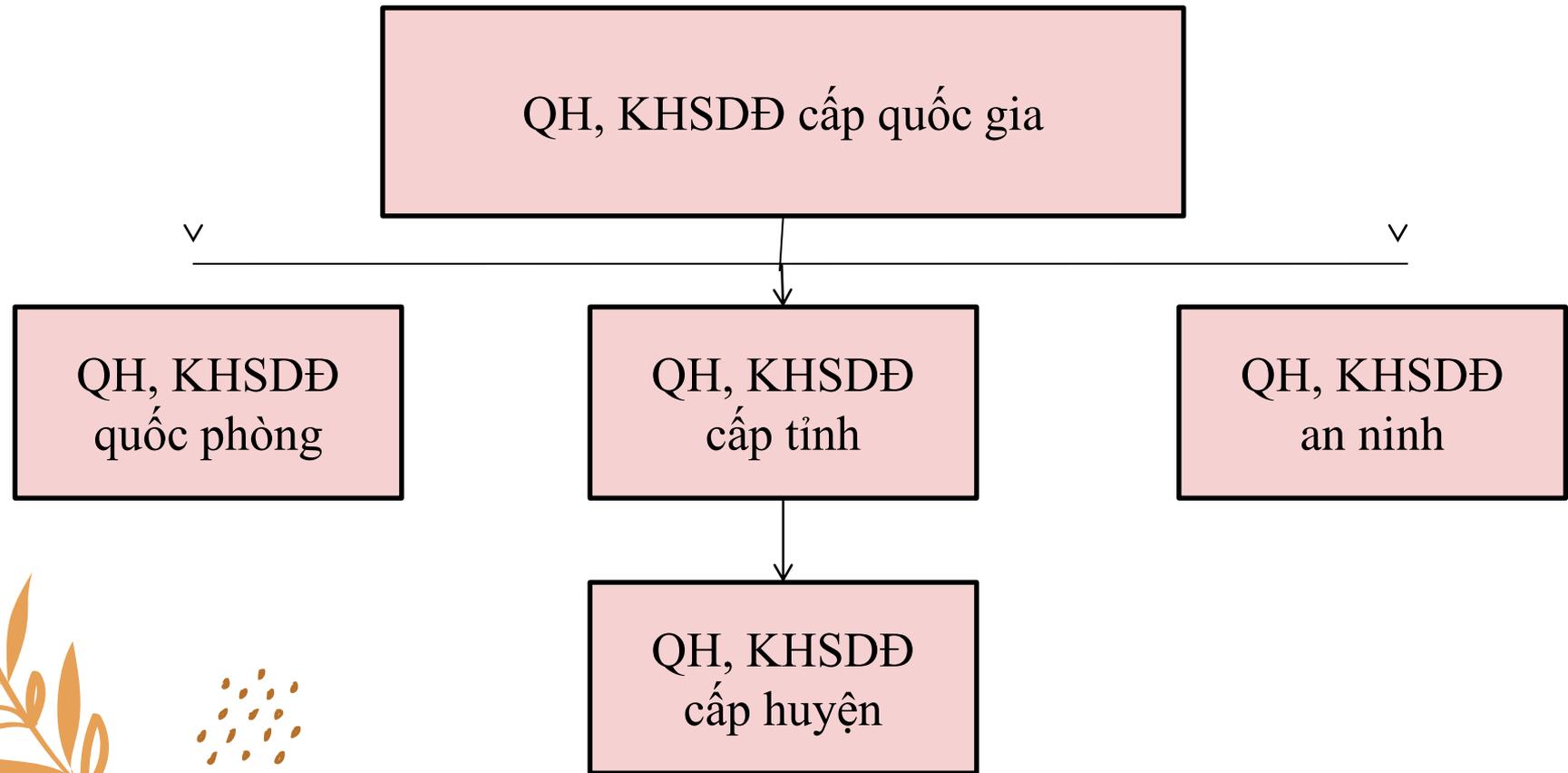
### 2.1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

\* *Định nghĩa:*

- **QHSDĐ:** là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển KT-XH, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng KT-XH và đơn vị hành chính trong một thời gian xác định.
  - **KHSDĐ:** là việc phân chia QHSDĐ theo thời gian để thực hiện trong kỳ QHSDĐ.
- 
- 

# ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

\* Hệ thống QH, KHSĐĐ

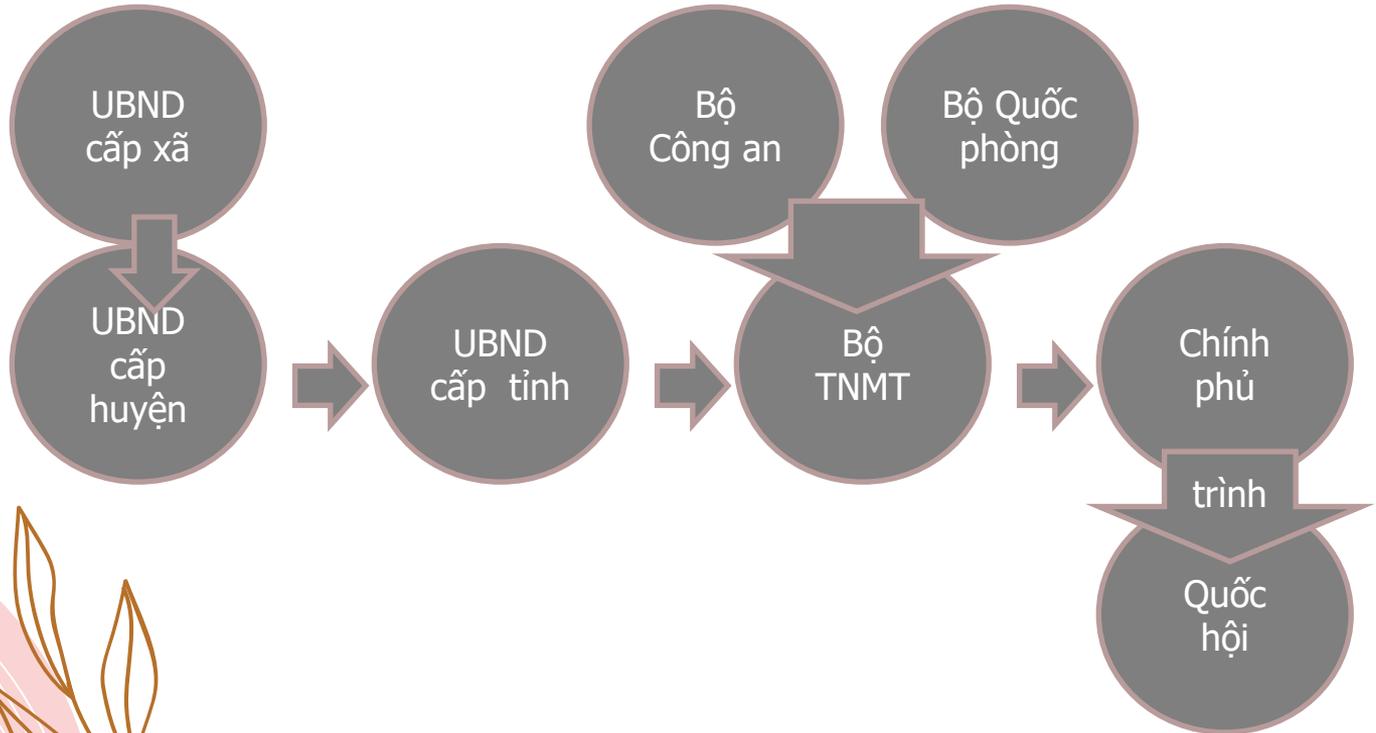


# ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

- \* Nguyên tắc lập QH, KHSDD
- \* Căn cứ, nội dung lập QH, KHSDD
- \* Kỳ QH, KHSDD
  - Kỳ QHSDD: 10 năm;
  - Kỳ KHSDD:
    - + cấp quốc gia, cấp tỉnh, an ninh, quốc phòng: 05 năm;
    - + cấp huyện: hàng năm.
- \* Trách nhiệm, thẩm quyền liên quan QH, KHSDD

# ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

\* Báo cáo thực hiện QH, KHSDĐ



# ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

## 2.2. Giao đất, cho thuê đất

\* Định nghĩa:

- *Nhà nước giao đất*: là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.
- *Nhà nước cho thuê đất*: là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất *thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*.

## ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

*\* Căn cứ giao đất, cho thuê đất:*

Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt; và  
Nhu cầu sử dụng đất.

Lưu ý:

Đến 01/7/2014 mà KHSDĐ cấp huyện chưa được phê duyệt thì căn cứ vào (Khoản 2 Điều 51):

- + KHSDĐ cấp tỉnh; và
- + Danh mục dự án phục vụ phát triển KT-XH cấp huyện do UBND cấp tỉnh phê duyệt.

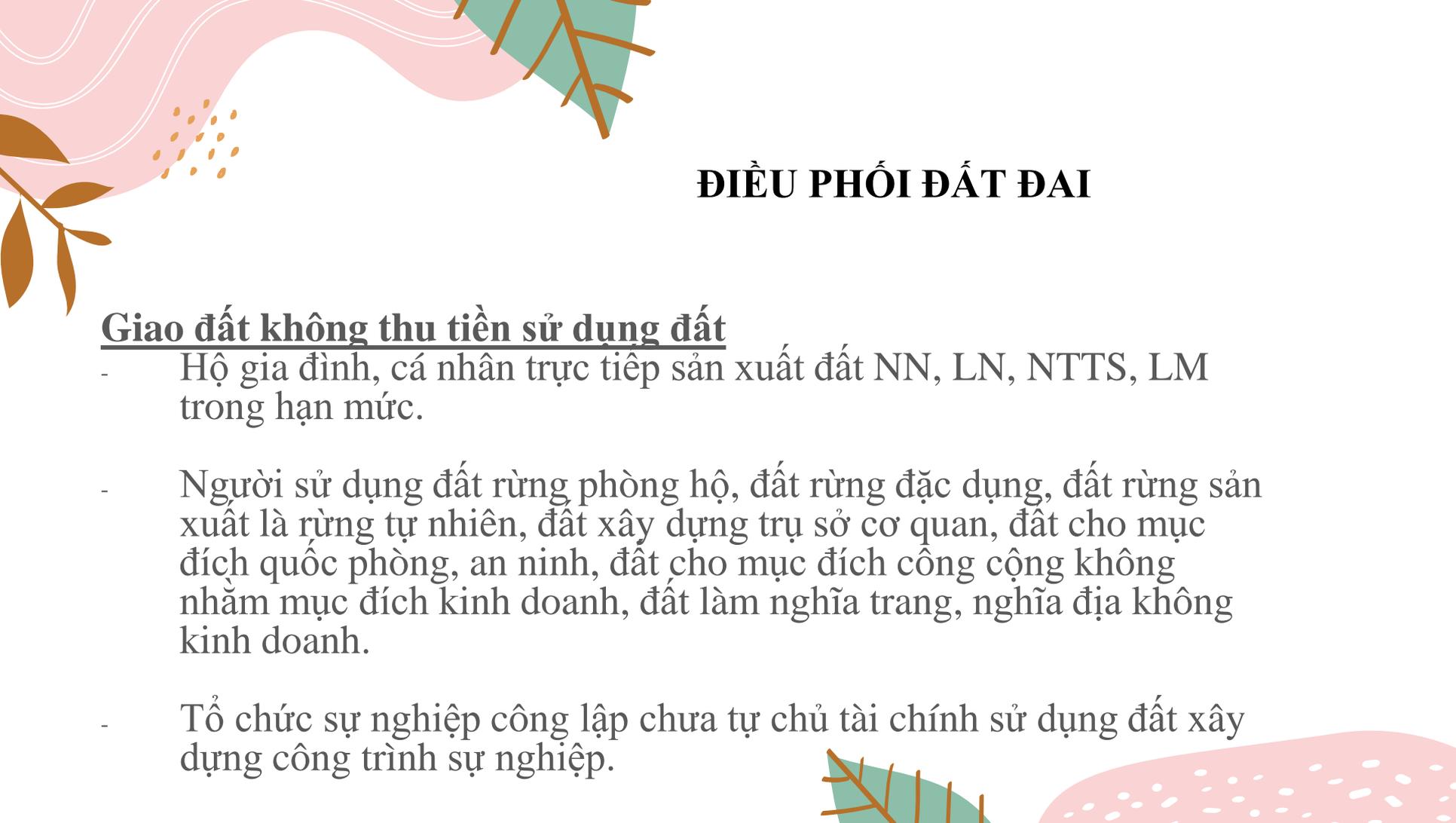
Đất đang có người sử dụng thì việc giao, cho thuê chỉ được thực hiện sau khi (Điều 53):

- + Có quyết định thu hồi đất; và
- + Phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

## ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

*\* Hình thức sử dụng đất của NSDD*

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- Giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Thuê đất:
  - + thu tiền thuê đất hàng năm; và
  - + thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.



## ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

### Giao đất không thu tiền sử dụng đất

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất NN, LN, NTTS, LM trong hạn mức.
- Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, đất cho mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không kinh doanh.
- Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

## ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

### Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Tổ chức sử dụng đất xây dựng nhà ở tái định cư theo dự án của Nhà nước.

Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp.

Cơ sở tôn giáo sử dụng đất tôn giáo.

Tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh (Khoản 2 Điều 57 NBĐ 43/2014/NBĐ-CP).

## ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

### Giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở;
- Tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.
- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng.



## ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

### Thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm:

Đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất:

+ NN, LN, NTTS, LM; hoặc

+ NN, LN, NTTS, LM kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

Người sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay để

+ xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không;

+ xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không.

Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối để NTTS



## ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

- **Thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc một lần**

- Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng hoặc sử dụng vượt hạn mức đất NN, LN, NTTS, LM.

- Tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án NN, LN, NTTS, LM; dự án đầu tư nhà ở để cho thuê.

- Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất có mặt nước ven biển, đất bãi bồi ven sông, ven biển để sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp (Điều 140, 141).

- Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, .



# ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

## Thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc một lần

- Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.
- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.
- Tổ chức kinh tế, người VN định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình nhằm mục đích kinh doanh (Khoản 1 Điều 57 NĐ 43/2014/NĐ-CP).
- Tổ chức ngoại giao sử dụng đất xây dựng trụ sở làm việc.

## \* Thời hạn sử dụng đất

- Đất sử dụng ổn định, lâu dài:
- Đất được giao, cho thuê có thời hạn:

- Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất.
- Thừa đất sử dụng cho nhiều mục đích → xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

HGD, CN sử dụng đất nông nghiệp trước 01/7/2014 mà chưa được cấp GCN thì thời hạn sử dụng đất khi cấp GCN tính từ ngày 01/7/2014 (Khoản 4 Điều 210).

- Thời hạn cụ thể:

## \* Hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

### 2.8.1. Hạn mức đất nông nghiệp:

2.8.1.1. Do Nhà nước giao:  
Điều 129

2.8.1.2. Do nhận chuyển quyền:  
Điều 130 LDD,  
Điều 44 NĐ 43

### 2.8.2. Hạn mức đất ở: Điều 143, Điều 144 LDD

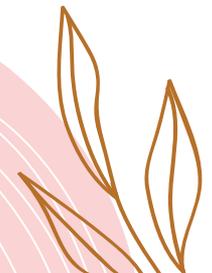
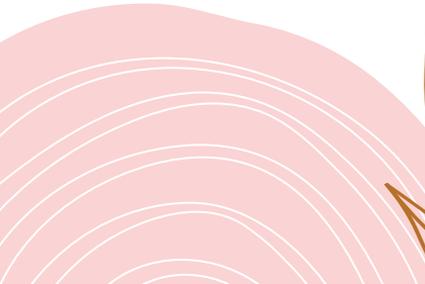
- Định nghĩa đất ở
- Hạn mức: UBND cấp tỉnh quy định
- Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở: **Điều 103**.



### **2.3. Chuyển mục đích sử dụng đất:**

\* **Căn cứ CMĐSDĐ:** như căn cứ giao đất, cho thuê đất (2.2)

\* **Các trường hợp CMĐSDĐ:**

- Phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (***Điều 57 Luật Đất đai***);
  - Không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai
- 
- 
- 

## \* Điều kiện cho phép CMĐSDĐ để thực hiện dự án đầu tư:

Như điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

## \* Trình tự, thủ tục CMĐSDĐ:

- Điều 195 → Điều 197 LĐĐ; Điều 68 – 69 NĐ 43

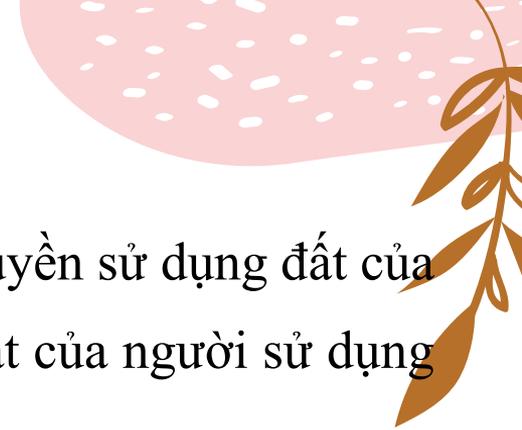
→ Cần kết hợp tìm hiểu quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất tại địa phương (tùy chọn) để đối chiếu.

## \* Thẩm quyền cho phép CMĐSDĐ: Điều 59

Sẽ nghiên cứu cùng với quy định về các thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, và cấp giấy chứng nhận đối với QSDĐ.

## **2.4. Thu hồi đất**

- Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất, hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.



## Các trường hợp thu hồi đất:

Vì mục đích quốc phòng, an ninh: **Điều 61**

Phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng: **Điều 62**

Do vi phạm pháp luật đất đai: **Điều 64**

Do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người: **Điều 65.**

## \* **Thẩm quyền thu hồi đất:**

- Điều 66 LDD 2013
- Sẽ nghiên cứu cùng với quy định về các thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, và cấp giấy chứng nhận đối với QSDĐ.

## \* **Thủ tục thu hồi đất:**

- Điều 67 → Điều 71 LDD;
- Điều 17, Điều 65 – 66 ND 43

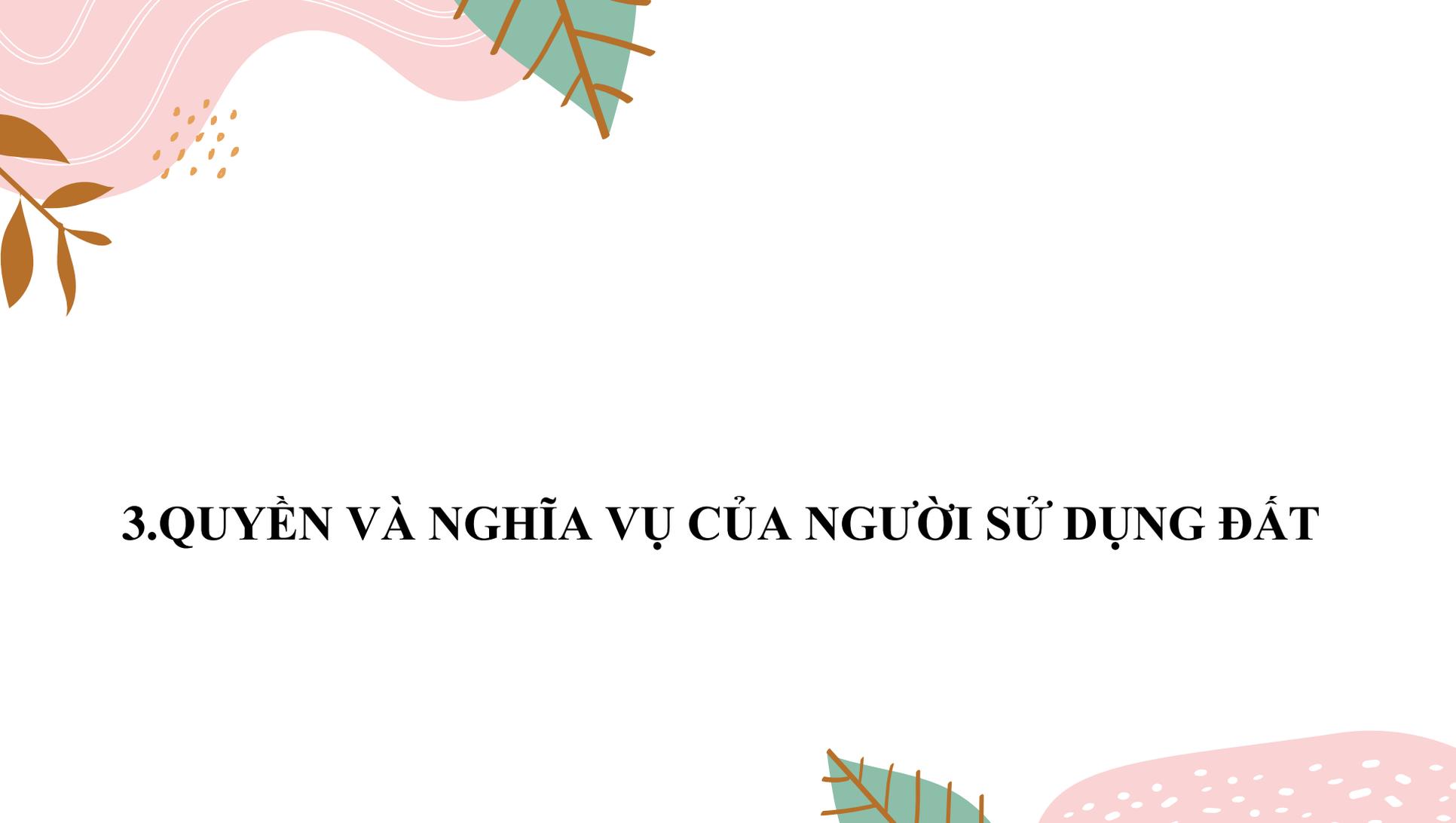
## \* Các trường hợp Nhà nước không thu hồi đất:

Chủ đầu tư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi:

Thực hiện dự án không thuộc dự án quy định tại a Điều 61 và Điều 62;

Phù hợp QH, KHSDĐ đã được phê duyệt.

Đất của HGD, CN thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án, thì HGD, CN có quyền tự đầu tư trên đất, cho chủ đầu tư thuê QSDĐ, hoặc góp vốn bằng QSDĐ với chủ đầu tư để thực hiện dự án trong trường hợp (Điểm i Khoản 1 Điều 179): đất nông nghiệp được giao trong hạn mức, đất sử dụng dưới hình thức giao có thu tiền SĐĐ, thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.



### **3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

## **3.1. Quyền của người sử dụng đất**

### **\* Quyền chung của NSDD**

- (i)** Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- (ii)** Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
- (iii)** Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
- (iv)** Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;
- (v)** Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
- (vi)** Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định pháp luật;
- (vii)** Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

## \* *Quyền được giao khoán đất:*

- Tổ chức quản lý rừng phòng hộ được giao khoán đất RPH cho HGD, CN đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng.
- Tổ chức quản lý rừng đặc dụng được giao khoán ngắn hạn đất RĐD trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho HGD, CN chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đó để bảo vệ rừng.
- Tổ chức quản lý rừng đặc dụng được giao khoán đất RĐD thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho HGD, CN sinh sống ổn định tại khu vực đó để bảo vệ và phát triển rừng.

\* *Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề:*

- Bao gồm các quyền trên thửa đất liền kề:

Quyền về  
lối đi; cấp,  
thoát nước

Tưới nước,  
tiêu nước  
trong canh  
tác;

Cấp khí  
ga;

Đường dây  
tải điện,  
thông tin  
liên lạc; và

Các nhu cầu  
cần thiết,  
hợp lí khác

- Việc xác lập theo pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký đất đai.

## \* *Quyền giao dịch quyền sử dụng đất*

- Giao dịch quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất tiến hành dịch chuyển quyền sử dụng đất của mình theo nội dung và hình thức nhất định phù hợp quy định của pháp luật đất đai nhằm thực hiện quyền tài sản của mình đối với quyền sử dụng đất.

# Các loại GDQSĐĐ

1

**Chuyển đổi  
quyền sử dụng  
đất**

2

**Chuyển  
nhượng quyền  
sử dụng đất**

3

**Để thừa kế  
quyền sử dụng  
đất**

4

**Tặng, cho  
quyền sử dụng  
đất**

5

**Góp vốn bằng  
quyền sử  
dụng đất**

6

**Cho thuê (cho  
thuê lại)  
quyền sử  
dụng đất**

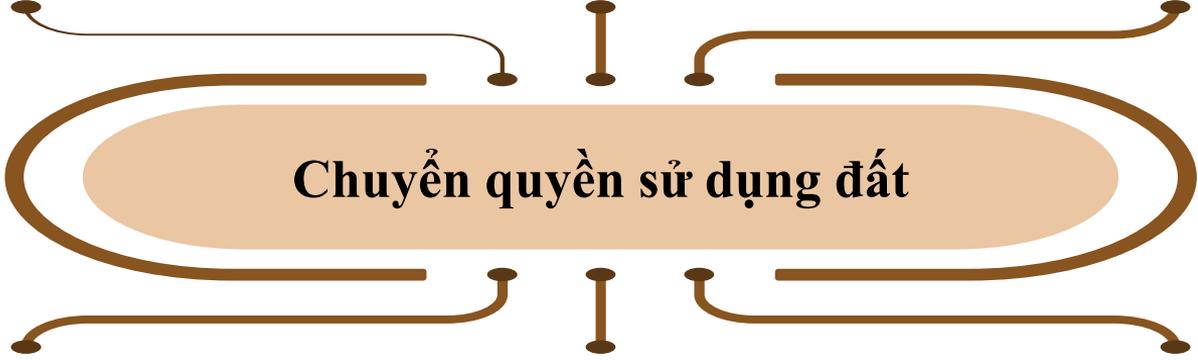
7

**Thế chấp  
bằng quyền  
sử dụng đất**

Chuyển đổi QSDĐ

Chuyển nhượng QSDĐ

Đề thừa kế QSDĐ



**Chuyển quyền sử dụng đất**

Tặng cho QSDĐ

Góp vốn bằng QSDĐ

Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ trong KCN, cụm CN, KCX, KCNC, KKT

## 3.2. Nghĩa vụ của người sử dụng đất

### \* Nghĩa vụ chung:

- (i) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;
- (ii) Thực hiện kê khai đăng ký đất đai, làm đầy đủ thủ tục khi giao dịch quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- (iii) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- (iv) Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;
- (v) Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;
- (vi) Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;
- (vii) Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn.

\* *Nghĩa vụ tài chính:*

Bao gồm các khoản tiền phải nộp sau:

**1**  
**Tiền sử dụng  
đất**

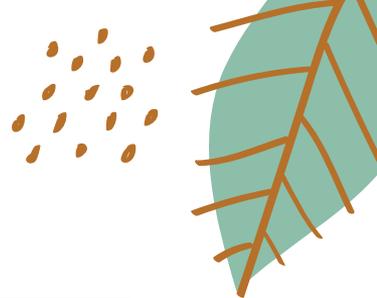
**2**  
**Tiền thuê đất**

**3**  
**Thuế sử dụng  
đất**

**4**  
**Thuế thu nhập  
từ chuyển  
quyền sử dụng  
đất**

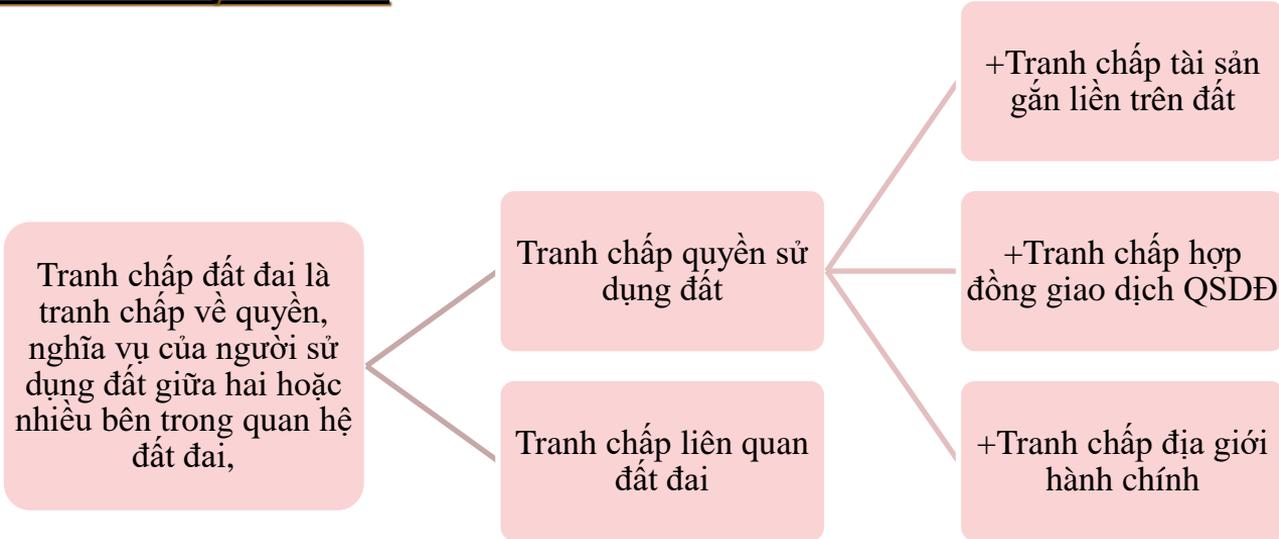
**5**  
**Lệ phí trước  
bạ**

**6**  
**Lệ phí địa  
chính**



# 4. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI

## 4.1. Khái niệm tranh chấp đất đai:



#### **4.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp:**

(i) Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý;

(ii) Bảo đảm lợi ích của người sử dụng đất, khuyến khích tự thương lượng, hòa giải;

(iii) Bảo đảm ổn định tình hình kinh tế - xã hội, giải quyết tranh chấp đất đai với

### **4.3. Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai:**

*\* Hòa giải tranh chấp đất đai:*

Là giai đoạn bắt buộc trong thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai;

- Do UBND cấp xã (Chủ tịch) chịu trách nhiệm phối hợp với các tổ chức hữu quan lập Hội đồng hòa giải để tổ chức hòa giải;
- Thời hạn hòa giải  $\leq 45$  ngày kể từ ngày nhận đơn;
- Nếu 1 bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ 2 thì được xem là hòa giải không thành;

- UBND cấp xã lập, xác nhận vào biên bản hòa giải thành/không thành có chữ ký của các bên.
- Sau 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản → CT UBND cấp xã tổ chức lại cuộc họp hòa giải → lập lại biên bản hòa giải.
- Hòa giải không thành, hoặc hòa giải thành mà có ít nhất 1 bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải → UBND cấp xã lập biên bản hòa giải không thành → hướng dẫn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

\* *Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai*

Điều 203 LDD  
2013; Điều 91 NĐ  
43/2014/NĐ-CP

Đối với tranh  
chấp qsdđ:

+có giấy chứng  
nhận, hoặc

+có một trong các  
giấy tờ quy định  
tại Điều 100 LDD

TAND giải quyết

Đối với tranh  
chấp qsdđ:

không có giấy  
chứng nhận, **hoặc**

không có **một  
trong** các giấy tờ  
quy định tại Điều  
100

Lựa chọn chỉ  
một trong  
hai: TAND  
(theo tổ tụng  
dân sự) hoặc  
UBND có  
thẩm quyền.

Đối với tranh  
chấp tài sản gắn  
liền trên đất + HĐ

TAND

## Thủ tục giải quyết tại UBND:

Điều 203 LDD;  
Điều 89 – 90  
NĐ  
43/2014/NĐ-  
CP

Chủ tịch UBND cấp tỉnh  
giải quyết tranh chấp mà  
một bên là::

Quyết định giải quyết tranh  
chấp có hiệu lực thi hành phải  
được nghiêm chỉnh chấp hành,  
nếu không, sẽ bị cưỡng chế.

Cơ sở tôn  
giáo;

Tổ chức;

Người Việt  
Nam định cư  
ở nước ngoài;

Doanh nghiệp  
có vốn đầu tư  
nước ngoài.

Khiếu nại đến  
Bộ trưởng Bộ  
TN-MT; hoặc  
khởi kiện Tòa  
án (theo tổ  
tụng hành  
chính).

Không đồng  
ý với quyết  
định giải  
quyết, đương  
sự có quyền:

# LUẬT DOANH NGHIỆP

# KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM DOANH NGHIỆP

## KHÁI NIỆM DOANH NGHIỆP

```
graph TD; A([KHÁI NIỆM DOANH NGHIỆP]) --> B((Tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch)); A --> C((Được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật)); A --> D((Nhằm mục đích kinh doanh));
```

Tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch

Được **đăng ký thành lập** theo quy định của pháp luật

Nhằm mục đích kinh doanh

**Dấu hiệu DN**

**Là tổ chức được thành lập theo quy định của pháp luật**

**Có tên riêng, có trụ sở giao dịch, có tài sản, có sử dụng lao động làm thuê.**

**Mục đích chủ yếu là vì lợi nhuận.**

# PHÂN LOẠI DOANH NGHIỆP

## Tiêu chí 1

**Căn cứ vào hình thức pháp lý của DN**

```
graph TD; A[Căn cứ vào hình thức pháp lý của DN] --> B["Công ty TNHH (Cty TNHH 1TV, Cty TNHH 2 TV trở lên)"]; A --> C[Công ty cổ phần]; A --> D[Công ty hợp danh]; A --> E[Doanh nghiệp tư nhân];
```

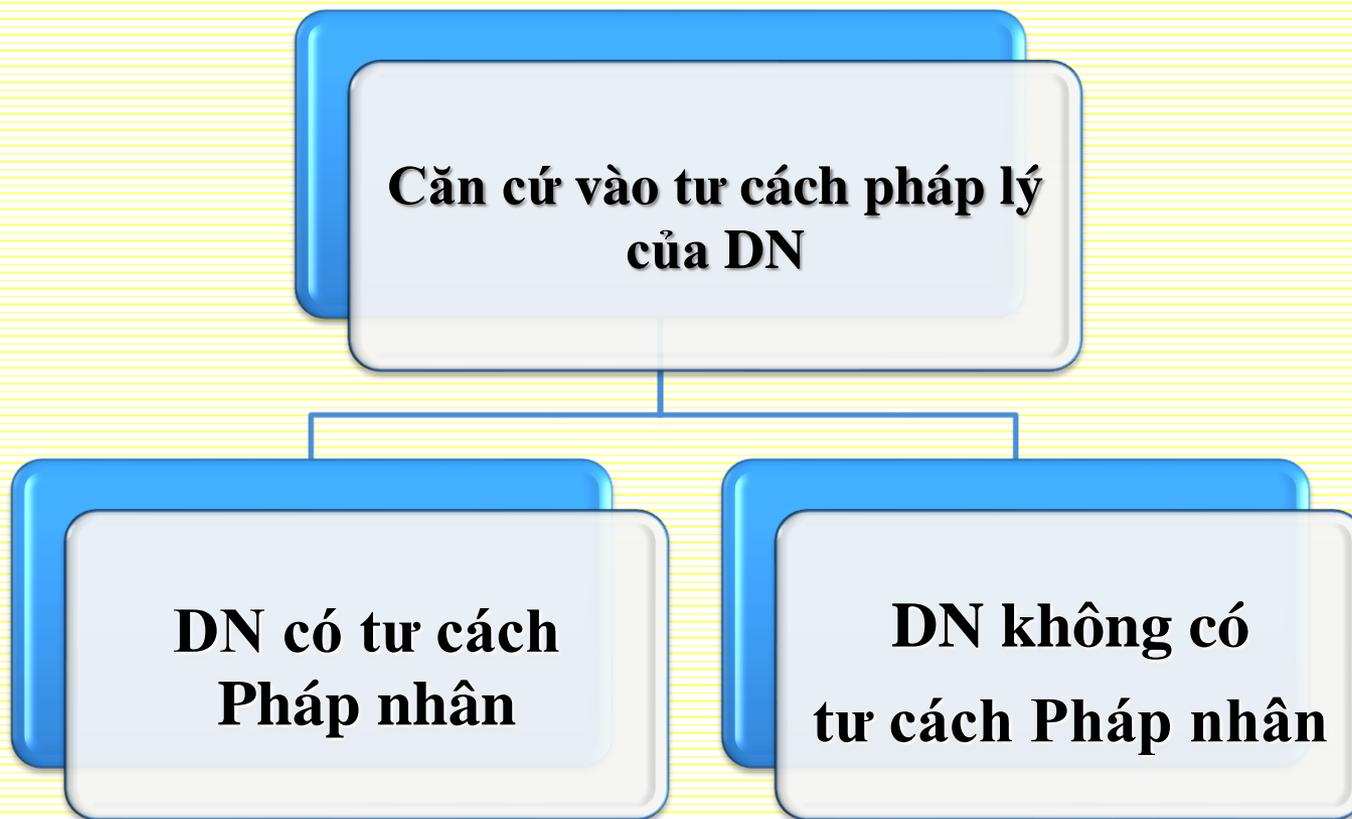
**Công ty TNHH (Cty TNHH 1TV, Cty TNHH 2 TV trở lên)**

**Công ty cổ phần**

**Công ty hợp danh**

**Doanh nghiệp tư nhân**

## Tiêu chí 2



## Tiêu chí 3

**Căn cứ vào phạm vi  
trách nhiệm tài sản**

**DN chịu trách  
nhiệm hữu hạn về  
tài sản**

**DN chịu trách  
nhiệm vô hạn về  
tài sản**

## Tiêu chí 4

**Căn cứ vào cơ cấu  
chủ sở hữu và  
phương thức góp vốn  
vào DN**

**DN một chủ sở hữu**

**DN nhiều chủ sở  
hữu**

# THỦ TỤC THÀNH LẬP DOANH NGHIỆP

## Ý NGHĨA

- Thủ tục pháp lý khai sinh ra doanh nghiệp.
- Thủ tục nhà nước công nhận quyền kinh doanh cho doanh nghiệp.
- Người đầu tư phải thực hiện thì mới được kinh doanh.

## LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Người đầu tư có quyền tự do kinh doanh tất cả những ngành nghề mà pháp luật không cấm. Tuy nhiên, đối với ngành, nghề mà pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan quy định phải đáp ứng những điều kiện nhất định thì người đầu tư chỉ được kinh doanh ngành, nghề đó khi có đủ điều kiện theo quy định và bảo đảm duy trì đủ điều kiện đầu tư kinh doanh đó trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh.

## *Ngành nghề cấm kinh doanh*

*Ngành nghề cấm kinh doanh* là những ngành, nghề hoạt động gây phương hại đến quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng.

*Ví dụ:* kinh doanh các chất ma túy; mua, bán người, mô, bộ phận cơ thể người...

## *Ngành nghề kinh doanh có điều kiện*

*Ngành, nghề kinh doanh có điều kiện* những ngành, nghề mà việc thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh trong ngành, nghề đó phải đáp ứng điều kiện vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng.

*Ví dụ:* hành nghề luật sư, kinh doanh dịch vụ kiểm toán, hoạt động kinh doanh các ngân hàng thương mại...

# ĐIỀU KIỆN KINH DOANH

```
graph TD; A[ĐIỀU KIỆN KINH DOANH] --- B[VỐN]; A --- C[CHỨNG CHỈ CHUYÊN MÔN]; A --- D[GIẤP PHÉP]
```

VỐN

CHỨNG CHỈ  
CHUYÊN MÔN

GIẤP PHÉP

# QUY TRÌNH THÀNH LẬP DOANH NGHIỆP

**Cơ quan có thẩm quyền đăng ký kinh doanh**  
Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch và  
đầu tư cấp tỉnh nơi doanh nghiệp đặt trụ sở chính

# Quy trình thành lập doanh nghiệp

**Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ**

**Bước 2: Nộp hồ sơ tại cơ quan đăng ký kinh doanh**

Người thành lập DN hoặc người đại diện theo uỷ quyền nộp hồ sơ đăng ký DN tại cơ quan đăng ký kinh doanh cấp tỉnh nơi DN đặt trụ sở chính. Hồ sơ ĐKKD DN cũng có thể nộp qua mạng điện tử.

# Quy trình thành lập doanh nghiệp

## **Bước 3: Tiếp nhận hồ sơ và xử lý hồ sơ đăng ký doanh nghiệp**

Phòng Đăng ký kinh doanh tiếp nhận hồ sơ, trao Giấy biên nhận về việc nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ, sau đó nhập đầy đủ, chính xác thông tin trong hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ và tải các văn bản trong hồ sơ đăng ký doanh nghiệp sau khi được số hóa vào Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh

## **Bước 4: Cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc cơ quan ĐKKD sẽ cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho người đầu tư khi có đủ các điều kiện theo quy định pháp luật.

## **Bước 5: Cung cấp thông tin và công bố nội dung đăng ký kinh doanh**

- Cơ quan đăng ký kinh doanh phải gửi thông tin đăng ký quản lý chuyên ngành cùng cấp trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày cấp GCNĐKDN
- DN sau khi được cấp GCNĐKDN phải công bố công khai các thông tin luật định trên Cổng thông tin quốc gia về ĐKDN trong thời hạn 30 ngày

# DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN

# KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM

## Khái niệm

Doanh nghiệp tư nhân là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp; doanh nghiệp tư nhân không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào; mỗi cá nhân chỉ được quyền thành lập một doanh nghiệp tư nhân

## ĐẶC ĐIỂM

```
graph LR; A[ĐẶC ĐIỂM] --> B[Chủ sở hữu: DNTN do một cá nhân làm chủ]; A --> C[Chế độ trách nhiệm: Chủ DNTN tự chịu TNVH]; A --> D[Tư cách pháp lý: DNTN không có tư cách pháp nhân]; A --> E[Khả năng huy động vốn: DNTN không được phát hành chứng khoán];
```

**Chủ sở hữu:**  
DNTN do một cá nhân làm chủ

**Chế độ trách nhiệm:**  
Chủ DNTN tự chịu TNVH

**Tư cách pháp lý:** DNTN không có  
tư cách pháp nhân

**Khả năng huy động vốn:**  
DNTN không được phát hành  
chứng khoán

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ DOANH NGHIỆP

Chủ DNTN có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Luật DN 2020. Ngoài ra, chủ DNTN còn có các quyền sau:

## Quyền cho thuê doanh nghiệp

Chủ DNTN có quyền cho thuê doanh nghiệp của mình.

- \* *Đối tượng cho thuê: “toàn bộ doanh nghiệp”*
- \* *Trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động của DN trong thời hạn thuê: chủ doanh nghiệp tư nhân vẫn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động của doanh nghiệp với tư cách là chủ sở hữu.*

## \* *Thủ tục pháp lý*

Chủ DNTN phải báo cáo bằng văn bản kèm theo bản sao hợp đồng cho thuê có công chứng đến cơ quan đăng ký kinh doanh, cơ quan thuế trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày hợp đồng cho thuê có hiệu lực thi hành.

## Quyền bán doanh nghiệp

Chủ DNTN có quyền cho bán doanh nghiệp của mình cho người khác.

- *Đối tượng của việc mua bán:* Toàn bộ tài sản còn lại trong doanh nghiệp.
- *Trách nhiệm trước pháp luật sau khi bán doanh nghiệp:* chủ DNTN vẫn phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

- *Thủ tục pháp lý*

Người bán, người mua doanh nghiệp phải tuân thủ các quy định của pháp luật về lao động.

Người mua doanh nghiệp phải đăng ký lại doanh nghiệp theo quy định.

# TỔ CHỨC QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chủ DNTN có toàn quyền quyết định cơ cấu tổ chức quản lý doanh nghiệp.
- Chủ DNTN luôn là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.
- Chủ DNTN có thể trực tiếp hoặc thuê người khác để quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh.

# CÁC VẤN ĐỀ VỐN VÀ TÀI CHÍNH CỦA DNTN

- Chủ DNTN tự mình toàn quyền quyết định mức vốn đầu tư vào DN, trừ trường hợp kinh doanh ngành nghề có vốn pháp định. **Phải khai báo chính xác tổng số vốn đầu tư**
- Toàn quyền quyết định việc sử dụng tài sản và vốn kinh doanh trong DN một cách linh hoạt theo nhu cầu kinh doanh và nhu cầu của bản thân
- Được quyền chủ động tăng, giảm vốn đầu tư
- Toàn quyền quyết định việc sử dụng lợi nhuận (không chia sẻ lợi nhuận)

# CÔNG TY HỢP DANH

# KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM CÔNG TY HỢP DANH

## Khái niệm

Công ty hợp danh là doanh nghiệp, trong đó có ít nhất hai thành viên hợp danh là chủ sở hữu chung của công ty, cùng kinh doanh dưới một tên chung; ngoài các thành viên hợp danh có thể có thành viên góp vốn; TVHD phải là cá nhân, chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về các nghĩa vụ của công ty; TVGV chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ của công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào công ty.

# ĐẶC ĐIỂM

1

- Thành viên hợp danh
- Thành viên góp vốn

**Chủ sở hữu công ty**

2

Công ty có tư cách pháp nhân

**Tư cách pháp lý**

3

- Công ty chịu TNHH
- TVHD chịu TNVH

**Chế độ trách nhiệm**

4

Không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào

**Khả năng huy động vốn**

# TỔ CHỨC QUẢN LÝ CÔNG TY HỢP DANH

## Hội đồng thành viên

- Thành phần của HĐTV: tất cả các thành viên cty
- Thẩm quyền của HĐTV: quyết định tất cả các công việc kinh doanh của công ty
- HĐTV làm việc thông qua các kỳ họp
- Triệu tập cuộc họp HĐTV và thông qua quyết định của HĐTV

# **Chủ tịch HĐQT, Giám đốc (TGD) CTHD**

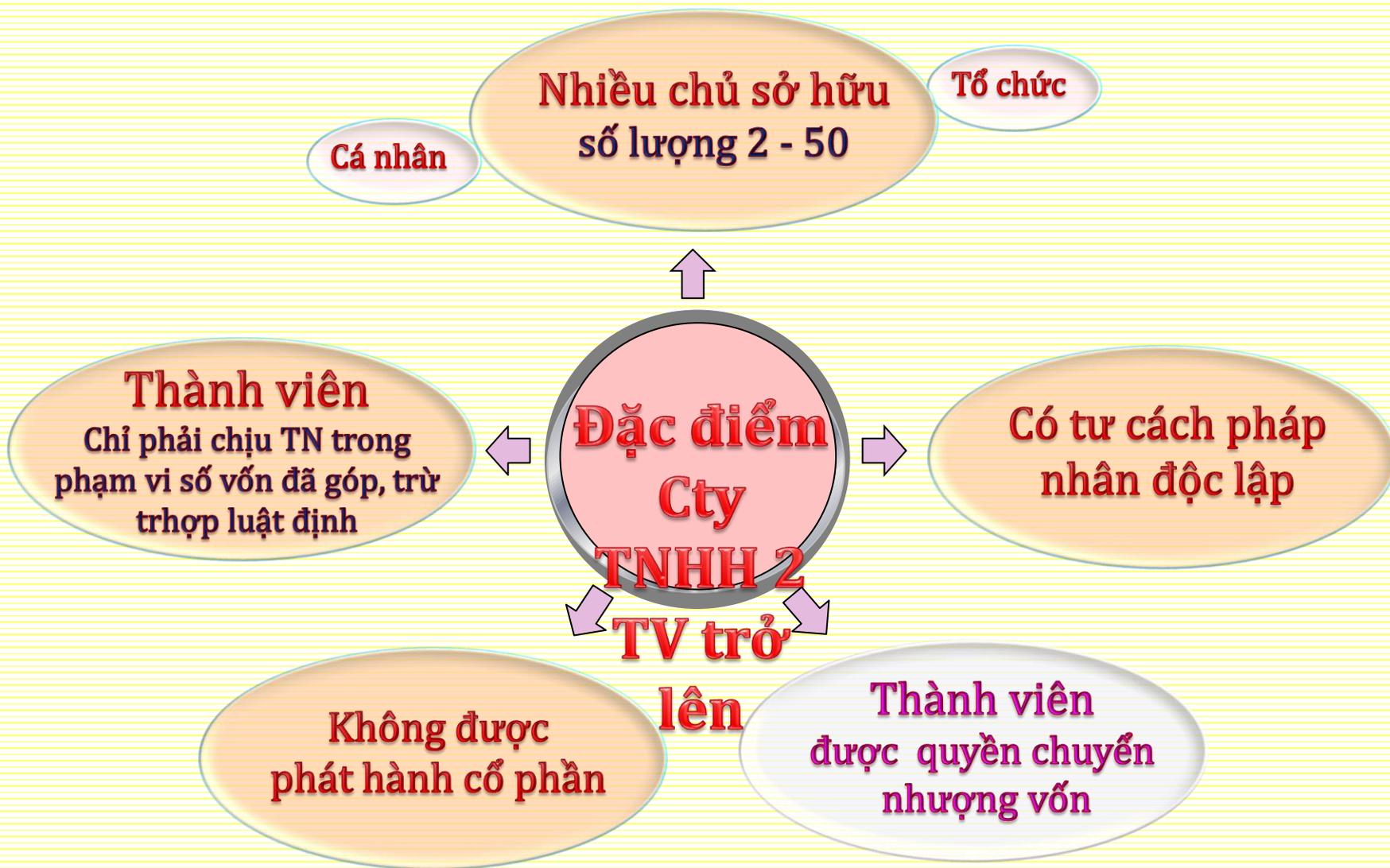
- Là một thành viên hợp danh được Hội đồng thành viên bầu
- Là người đại diện cho công ty trong quan hệ với cơ quan nhà nước; đại diện cho công ty với tư cách là bị đơn hoặc nguyên đơn trong các vụ kiện, tranh chấp trước tòa án, trọng tài.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN

# KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM

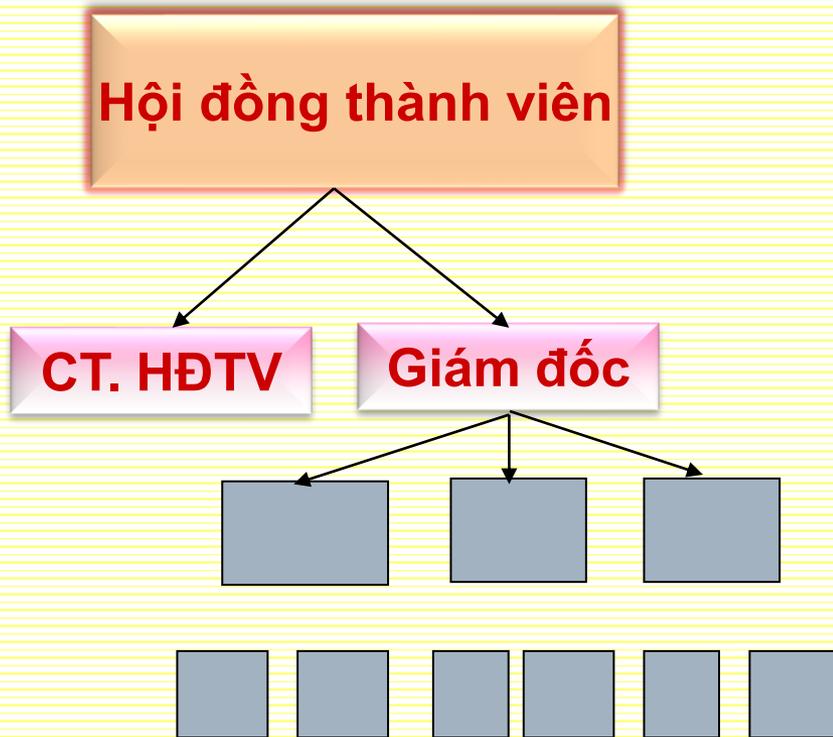
## Khái niệm

Công ty TNHH hai thành viên trở lên là doanh nghiệp có từ hai thành viên trở lên, các thành viên cùng góp vốn, cùng hưởng lợi nhuận, chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp, trừ trường hợp luật định; công ty có tư cách pháp nhân và không được phát hành cổ phần để huy động vốn.

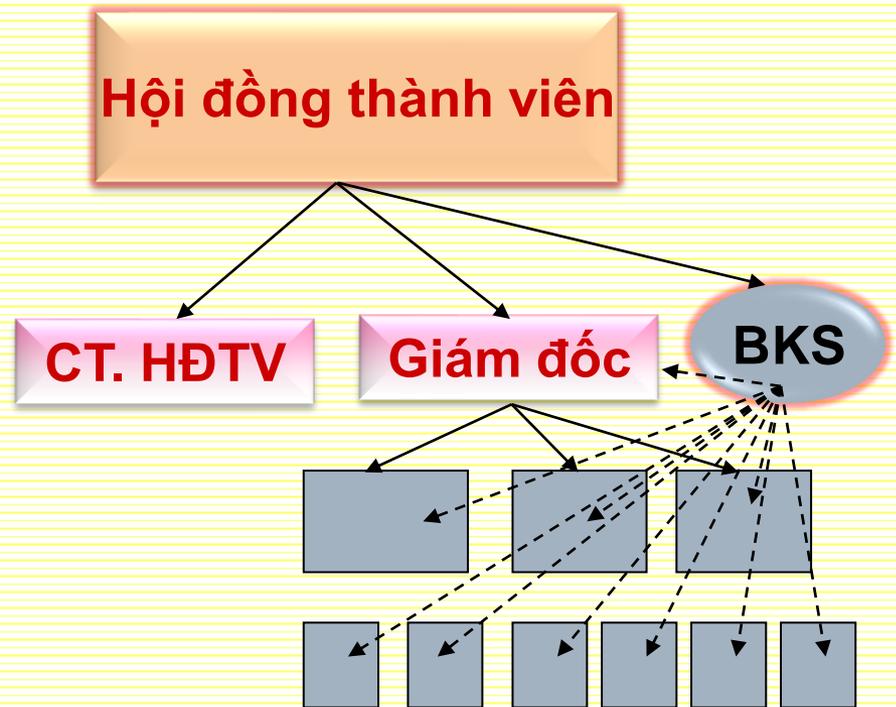


# CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ

## Cty 2-10 TV



## Cty 11-50 TV



### Ghi chú:

- > Quan hệ quyết định, chịu trách nhiệm
- .....> Quan hệ kiểm tra, giám sát

# Hội đồng TV

## Vị trí, thành phần

### ❖ Vị trí:

- Là cơ quan quyết định cao nhất của công ty.
- Cơ quan quản lý công ty TNHH.

### ❖ Thành phần:

Tất cả TV trong công ty, nếu TV là tổ chức thì sẽ cử người đại diện theo ủy quyền để tham gia vào HĐQTV.

# Thẩm quyền

- Các quyền liên quan đến định hướng hoạt động của công ty: quyền quyết định chiến lược phát triển của công ty.
- Quyền liên quan đến tài sản và tài chính của công ty: quyền thông qua các giao dịch có giá trị lớn có khả năng ảnh hưởng đến cấu trúc tài sản của công ty. Quyền thông qua các báo cáo tài chính.
- Quyền tổ chức bộ máy của công ty.

## Cơ chế hoạt động của HĐTV

Thông qua các kỳ họp:

- HĐTV họp thường kỳ: ít nhất mỗi năm 1 lần, nếu nhiều lần thì do điều lệ quy định.
- HĐTV có thể họp bất thường

# Cuộc họp HĐQT

- + Điều kiện họp họp lệ HĐQT
- + Thông qua quyết định của HĐQT
  - ◆ Hình thức thông qua quyết định.
  - ◆ Tỷ lệ biểu quyết thông qua quyết định của HĐQT

## □ Chủ tịch hội đồng TV

- ✦ Là một bộ phận của cơ cấu tổ chức cty.
- ✦ Không có thẩm quyền quyết định về những vấn đề của cty, mà chỉ có chức năng đảm bảo cho hoạt động của HĐQT.
- ✦ Có thể kiêm Giám đốc

# Giám đốc

## + Vị trí

- Người điều hành hoạt động hàng ngày
- Chịu trách nhiệm trước HĐQT.

## + Thẩm quyền

# **Ban kiểm soát**

- Cơ quan kiểm tra, giám sát, kiểm soát công tác điều hành của giám đốc và bộ máy quản trị.
- Quyền và nghĩa vụ ban kiểm soát được quy định trong điều lệ.

# VỐN VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY TNHH 2 TV TRỞ LÊN

## Vốn điều lệ của công ty

- Ý nghĩa của việc góp vốn.
- Hậu quả của việc không góp vốn đúng cam kết.
- Xử lý phần vốn góp trong trường hợp có thành viên không góp vốn theo cam kết.

# Chuyển nhượng phần vốn góp

Thành viên công ty được quyền chuyển nhượng phần vốn góp của mình theo quy định của pháp luật.

## **Mua lại phần vốn góp**

- Thành viên có quyền yêu cầu công ty mua lại phần vốn góp trong một số trường hợp liên quan đến việc sửa đổi bổ sung điều lệ làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của thành viên và Hội đồng thành viên; hay việc tổ chức lại công ty.
- Thủ tục yêu cầu công ty mua lại phần vốn góp, giá mua lại, điều kiện thanh toán phần vốn góp được mua lại theo luật định.

# Tăng, giảm vốn điều lệ

## Tăng vốn điều lệ

### ▣ Trường hợp 1: Tăng vốn góp của TV

➤ Các TV được quyền góp thêm vốn tương ứng với tỷ lệ vốn góp của họ trong vốn điều lệ.

➤ Hệ quả của vấn đề?

+ Nếu tất cả các thành viên đồng ý góp thêm.

+ Nếu có thành viên phản đối.

### ▣ Trường hợp 2: Tiếp nhận vốn góp của TV mới

## **Giảm vốn điều lệ**

**▣ Trường hợp 1: Hoàn trả một phần vốn góp cho TV**

+ Điều kiện thực hiện?

+ Hệ quả?

**▣ Trường hợp 2: Công ty mua lại phần vốn góp của TV trong các trường hợp luật định**

+ Điều kiện thực hiện?

+ Hệ quả?

**▣ Trường hợp 3: Vốn điều lệ không được các thành viên thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo luật định**

## **Phân chia lợi nhuận**

Thành viên công ty được chia lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ phần vốn góp của thành viên trong công ty.

# CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN

# KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM

## Khái niệm

Công ty TNHH 1 thành viên là doanh nghiệp do 1 cá nhân hoặc 1 tổ chức làm chủ sở hữu. Chủ sở hữu của công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty.

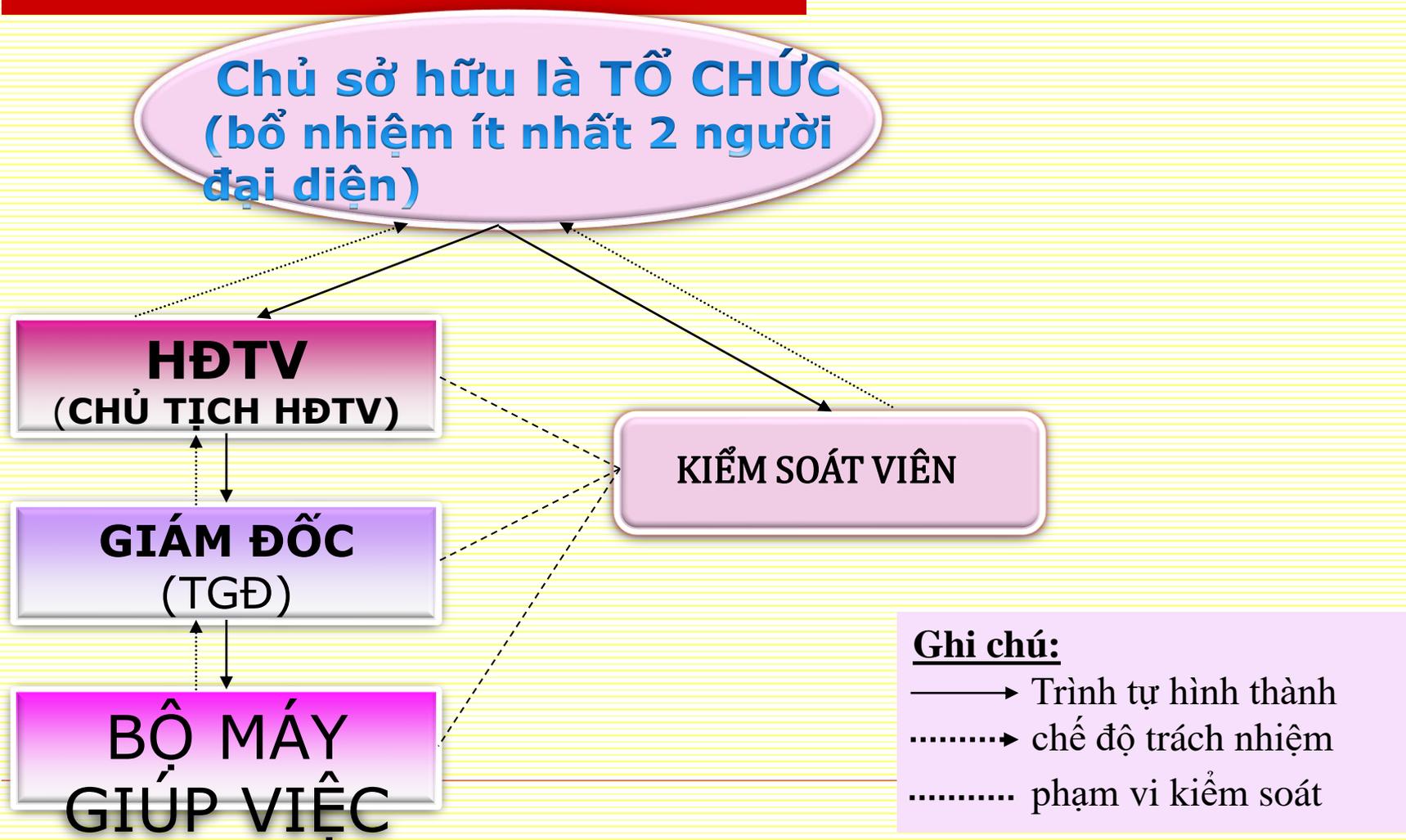


# **CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ NỘI BỘ CTY**

---

**Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty TNHH 1 thành viên là tổ chức**

# Trường hợp có ít nhất hai người được bổ nhiệm làm đại diện theo uỷ quyền (Mô hình có HĐTV)



# Hội đồng thành viên

❖ **Thành phần:** tất cả những người đại diện theo uỷ quyền.

- Đứng đầu HĐQTV là chủ tịch HĐQTV.
- Chủ sở hữu công ty chỉ định Chủ tịch Hội đồng thành viên.
- Nhiệm kỳ, quyền và nhiệm vụ của Chủ tịch Hội đồng thành viên áp dụng theo quy định tại Điều 57 (CTHĐTV trong cty TNHH 2 TV trở lên) và các quy định khác có liên quan của Luật DN.

# Hội đồng thành viên

## ❖ Chức năng:

- Nhân danh chủ SH công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty;
- Nhân danh công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ sở hữu công ty việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

❖ **Quyền, nghĩa vụ và quan hệ làm việc của HĐQT** đối với chủ SH công ty được thực hiện theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.

# Giám đốc (Tổng giám đốc)

- Hội đồng thành viên bổ nhiệm hoặc thuê Giám đốc hoặc Tổng giám đốc với nhiệm kỳ không quá năm năm để điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của công ty.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Hội đồng thành viên về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình.
- **Quyền hạn:** về cơ bản có các quyền hạn như GD/TGD của công ty TNHH 2 TV trở lên.

# Kiểm soát viên

- Phạm vi thực hiện quyền của kiểm soát viên: **kiểm tra, giám sát HĐQT và giám đốc**
- Nhiệm vụ của Kiểm soát viên: chủ yếu liên quan đến các nhiệm vụ như: kiểm tra, thẩm định, kiến nghị về các vấn đề có liên quan của công ty.

Trường hợp có 1 người được bổ nhiệm làm đại diện theo uỷ quyền (Mô hình không có HĐQT)

**Chủ sở hữu là TỔ CHỨC**  
**(bổ nhiệm 1 người làm đại diện)**

**CHỦ TỊCH CÔNG TY**

**GIÁM ĐỐC (TGD)**

**BỘ MÁY GIÚP VIỆC**

**KIỂM SOÁT VIÊN**

**Ghi chú:**

- > Trình tự hình thành
- .....> chế độ trách nhiệm
- ..... phạm vi kiểm soát

# Chủ tịch công ty

❖ **Quyền và nghĩa vụ của chủ tịch công ty** do pháp luật và điều lệ công ty quy định.

Chủ tịch công ty nhân danh chủ sở hữu tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu công ty;

Có quyền nhân danh công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty;

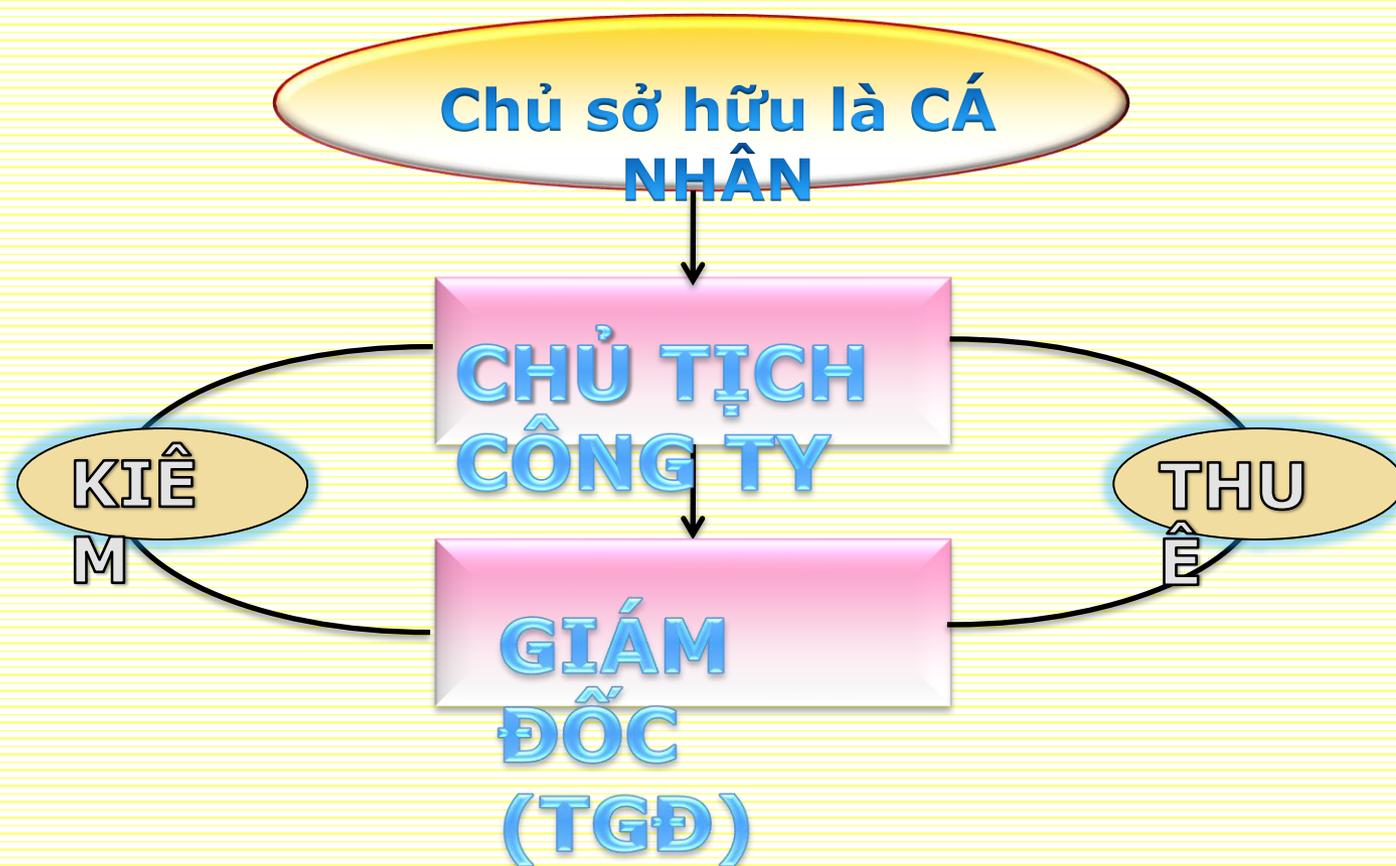
Chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ sở hữu công ty về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo quy định của luật này và pháp luật có liên quan.

# **Giám đốc (Tổng giám đốc)**

## **Kiểm soát viên**

Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn: giống như mô hình có HĐQT

# Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty TNHH 1 TV là cá nhân



# VỐN VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

## Thực hiện góp vốn khi thành lập

- # Chủ sở hữu phải góp đủ và đúng loại tài sản như đã cam kết khi đăng ký thành lập doanh nghiệp trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày được cấp GCNĐK DN

## Tăng, giảm vốn điều lệ

- # Công ty TNHH 1 thành viên **được giảm** vốn điều lệ.
  - Hoàn trả một phần vốn điều lệ của công ty theo luật định
  - Vốn điều lệ không được chủ sở hữu thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo luật định
- # Công ty tăng vốn điều lệ là tùy thuộc vào điều kiện và nhu cầu trong hoạt động kinh doanh của công ty.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tăng vốn điều lệ bằng cách: (i) Chủ sở hữu công ty đầu tư thêm; (ii) huy động thêm vốn của người khác.
- Trường hợp tăng vốn điều lệ bằng việc huy động thêm vốn góp của người khác, công ty phải đăng ký chuyển đổi thành công ty TNHH 2 TV trở lên hoặc cty cổ phần.

## **Rút lợi nhuận**

Chủ sở hữu công ty không được rút lợi nhuận khi công ty không thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn

# CÔNG TY CỔ PHẦN

---

# KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM

## Khái niệm

Công ty cổ phần là doanh nghiệp có tư cách pháp nhân, có vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần, được phép phát hành các loại chứng khoán để huy động vốn; cổ đông có thể là tổ chức, cá nhân, số lượng cổ đông tối thiểu là ba và không hạn chế số lượng tối đa. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và các nghĩa vụ tài chính của công ty trong phạm vi vốn cổ phần đã góp, có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình ngoại trừ một số trường hợp.

## ● Về vốn điều lệ của CTCP

- VĐL được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần (CP) và được thể hiện dưới hình thức cổ phiếu.
- VĐL được thể hiện bằng một chỉ số tiền đồng.

## ● Về chủ sở hữu công ty

- Là các cổ đông – người sở hữu ít nhất một cổ phần đã phát hành của CTCP.
- Cổ đông có thể là tổ chức hoặc cá nhân; số lượng tối thiểu là 03 và không hạn chế số lượng tối đa.

## 1.2. Đặc điểm

### ● Về chế độ trách nhiệm

- Công ty cổ phần chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ của công ty bằng tài sản riêng của công ty;
- Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác trong phạm vi số vốn cổ phần đã góp.

## 1.2. Đặc điểm

- Vấn đề chuyển nhượng cổ phần.
- CP được tự do chuyển nhượng;
- Trừ CP ưu đãi biểu quyết; CPPT của cổ đông sáng lập: hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 3 năm kể từ khi được cấp GCNĐKDN.

- **Về khả năng huy động vốn:** được phát hành chứng khoán để huy động vốn.
- **Về tư cách pháp lý:** công ty có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp GCNĐKDN.

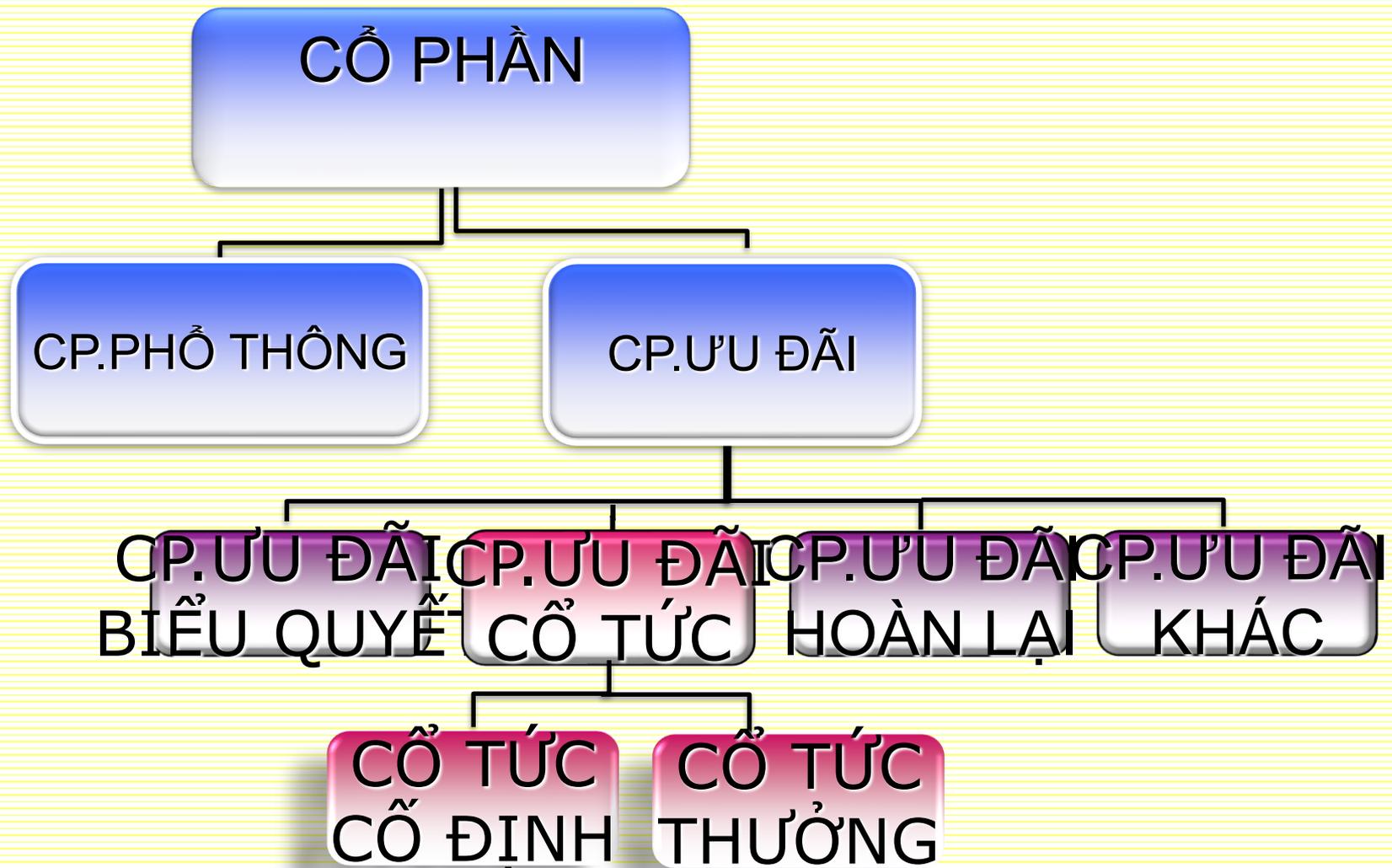
# CỔ PHẦN, CỔ PHIẾU

## Cổ phần

Cổ phần chính là những phần chia nhỏ nhất và bằng nhau của vốn điều lệ CTCP.

- ✚ **Tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán** chính là vốn điều lệ của CTCP.
- ✚ Vốn điều lệ của công ty cổ phần **tại thời điểm đăng ký thành lập DN** là tổng giá trị mệnh giá cổ phần các loại đã được đăng ký mua và được ghi trong Điều lệ công ty

# Các loại cổ phần



# Cổ phiếu

## ❖ Khái niệm

- Cổ phiếu là chứng thư chứng minh quyền sở hữu của một cổ đông đối với một cổ phần trong công ty cổ phần.
- Cổ phiếu là chứng chỉ do công ty cổ phần phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của công ty đó (K1Đ120LDN)

## ❖ Đặc điểm

- Mỗi cổ phiếu thể hiện giá trị thực tế ban đầu được tính thành tiền gọi là mệnh giá cổ phiếu.
- Cổ phiếu có thể được lưu thông, chuyển nhượng tự do trên thị trường như một thứ hàng hoá.  
Cổ phiếu có thể được thừa kế và làm tài sản thế chấp, cầm cố trong quan hệ tín dụng.
- Cổ phiếu thường không có giới hạn về mặt thời gian, nó tồn tại cùng với sự tồn tại của công ty.

## Phân loại cổ đông

🌐 Căn cứ vào loại cổ phần mà mỗi cổ đông sở hữu, cổ đông bao gồm:

- ➔ **Cổ đông phổ thông:** là người sở hữu CPPT (K1Đ113)
- ➔ **Cổ đông ưu đãi:** là người sở hữu CPUĐ (K2Đ113), tùy thuộc vào loại CPUĐ mà cổ đông nắm giữ, sẽ có những CĐƯĐ khác nhau.

# TỔ CHỨC QUẢN LÝ CTCP

- Đại hội đồng cổ đông:
- Hội đồng quản trị:
- Ban kiểm soát:
- Giám đốc, TGD:

# TỔ CHỨC QUẢN LÝ CTCP

<b>Đại hội đồng CĐ</b>	<b>HĐQT</b>	<b>Giám đốc (TGD)</b>
<b>Vị trí</b>		
Là cơ quan quyết định cao nhất trong công ty	Là cơ quan quản lý công ty (có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ)	Là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty

<b>Đại hội đồng CĐ</b>	<b>HĐQT</b>	<b>Giám đốc (TGD)</b>
----------------------------	-------------	-----------------------

### **Con đường hình thành**

<p>Các hình thức xác lập tư cách cổ đông</p> <p>(tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết)</p>	<p>➤ Do Đại hội đồng cổ đông bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm</p> <p>(Không nhất thiết phải là cổ đông của công ty)</p>	<p>➤ HĐQT bổ nhiệm một người trong số họ</p> <p>➤ HĐQT thuê người khác làm giám đốc (không nhất thiết phải là cổ đông của công ty)</p>
--	---	--

ĐHĐCĐ	HĐQT	GD (TGD)
<b>Nhiệm kỳ và số lượng</b>		
<p><u>Số lượng:</u> Số lượng cụ thể tùy thuộc vào loại cổ phần mà các cổ đông sở hữu</p>	<p><u>Số lượng:</u> Từ 3 đến 11 (trừ trường hợp Điều lệ quy định khác)</p> <p><u>Nhiệm kỳ:</u> Thành viên HĐQT, TV độc lập: không quá 5 năm <i>(thành viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế)</i> (Đ150 LDN)</p>	<p><u>Nhiệm kỳ:</u> không quá 5 năm có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế</p>

ĐHĐCĐ	HĐQT	GD(TGD)
<b>Tiêu chuẩn, điều kiện</b>		
<p>Không thuộc trường hợp bị cấm góp vốn, thành lập và quản lý doanh nghiệp</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiêu chuẩn, điều kiện thành viên HĐQT</li> <li>- Tiêu chuẩn, điều kiện thành viên HĐQT độc lập</li> </ul>	

ĐHĐCĐ	HĐQT	GD (TGD)
<b>Thẩm quyền</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Xem xét và quyết định những vấn đề chủ yếu, q.trọng nhất của cty.</li> <li>▪ Các quyền khác theo quy định của: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pháp luật DN</li> <li>- Điều lệ công ty</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quyết định nhiều vđề q.trọng nhưng chủ yếu giới hạn trong quản lý và tổ chức nội bộ cty.</li> <li>▪ Các quyền khác theo quy định của: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pháp luật DN</li> <li>- Điều lệ công ty</li> <li>- Nghị quyết của ĐHĐCĐ</li> </ul> </li> </ul>	<p>Các quyền khác theo quy định của:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp luật DN</li> <li>• Điều lệ công ty</li> <li>• Nghị quyết của HĐQT</li> <li>• Hợp đồng thuê giám đốc.</li> </ul>

<b>ĐHĐCĐ</b>	<b>HĐQT</b>	<b>GĐ (TGD)</b>
<b>Cơ chế hoạt động</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Thông qua cuộc họp: thường niên, bất thường (Đ136)</li> <li>▪ Điều kiện họp và thể thức tiến hành họp (Đ141, 142)</li> <li>▪ Thông qua quyết định (Đ143-145)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Họp định kỳ (1lần/quý), họp khi thấy cần thiết (K3 Đ153)</li> <li>▪ Điều kiện họp và thể thức tiến hành họp (K8Đ153)</li> <li>▪ Thông qua quyết định (K3 Đ149, K9Đ153)</li> </ul>	

<b>ĐHĐCĐ</b>	<b>HĐQT</b>	<b>GĐ (TGD)</b>
<b>Trách nhiệm và nghĩa vụ</b>		
<p>Các nghĩa vụ của CĐPT Đ 115, K3 Đ116, Đ119</p>	<p>Các nghĩa vụ của người quản lý công ty theo quy định tại Đ 14, Đ 160</p>	<p>Các nghĩa vụ của người quản lý công ty theo quy định tại Đ 14, Đ 160</p>
	<p>Các nghĩa vụ khác theo quy định tại</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luật DN</li> <li>• Điều lệ cty</li> <li>• Nghị quyết của ĐHĐCĐ (Đ149)</li> </ul>	<p>Các nghĩa vụ khác theo quy định tại</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luật DN</li> <li>• Điều lệ cty</li> <li>• Nghị quyết của HĐQT</li> <li>• Hợp đồng thuê giám đốc (Đ157)</li> </ul>

# BAN KIỂM SOÁT



## Ghi chú:

- Trình tự hình thành
- .....→ Chế độ trách nhiệm
- ..... Phạm vi kiểm soát

## BAN KIỂM SOÁT

- ❖ Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành công ty;
- ❖ Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị.

# ~~CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG~~ CỦA DOANH NGHIỆP

# TỔ CHỨC LẠI DOANH NGHIỆP

□ Tổ chức lại?

~~là việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập~~ và  
chuyển đổi doanh nghiệp

# CÁC HÌNH THỨC TỔ CHỨC LẠI DN

## □ Chia doanh nghiệp

➤ ~~Là việc một doanh nghiệp được chia thành hai hay nhiều doanh nghiệp mới và doanh nghiệp bị chia không còn tồn tại~~

## ❑ Tách doanh nghiệp

➤ ~~Là việc chuyển một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp hiện có để thành lập mới một hoặc một số doanh nghiệp và doanh nghiệp bị tách sẽ không bị chấm dứt sự tồn tại~~

## □ Hợp nhất doanh nghiệp

➤ Là việc hai hoặc một số công ty có thể hợp ~~nhất thành một công ty mới~~ bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang công ty hợp nhất, đồng thời chấm dứt tồn tại của các công ty bị hợp nhất.

## ❑ Sáp nhập doanh nghiệp

- Là việc một hoặc một số công ty có thể sáp nhập vào một công ty khác bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang công ty nhận sáp nhập, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của công ty bị sáp nhập

## ❑ Chuyển đổi doanh nghiệp

➤ Là việc các doanh nghiệp chuyển từ hình thức doanh nghiệp này sang hình thức doanh nghiệp khác để phù hợp hơn với khả năng và nhu cầu đầu tư của nhà đầu tư vào doanh nghiệp, giúp đáp ứng tốt hơn nguyện vọng của nhà đầu tư trong những trường hợp cụ thể

# Các hình thức chuyển đổi

- Cty TNHH 1 TV  $\Leftrightarrow$  Cty TNHH 2 TV
- Cty TNHH  $\Leftrightarrow$  Công ty cổ phần
- DNTN  $\Rightarrow$  Cty TNHH

# GIẢI THỂ DOANH NGHIỆP

## Khái niệm

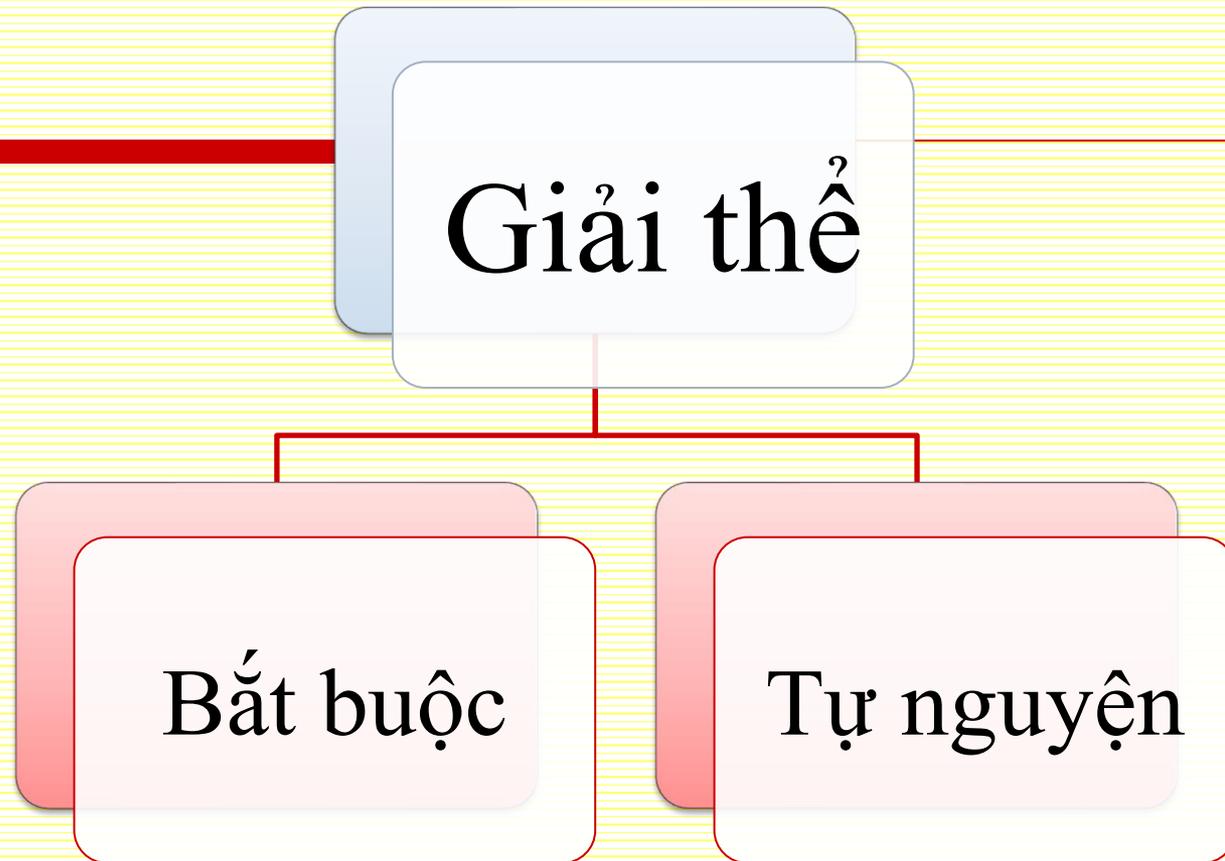
---

Giải thể doanh nghiệp là việc chấm dứt sự tồn tại của doanh nghiệp theo quyết định của (các) chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

# Điều kiện giải thể doanh nghiệp

Doanh nghiệp chỉ được giải thể khi bảo đảm  
thanh toán hết các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản  
khác và doanh nghiệp không trong quá trình giải  
quyết tranh chấp tại Tòa án hoặc cơ quan trọng tài

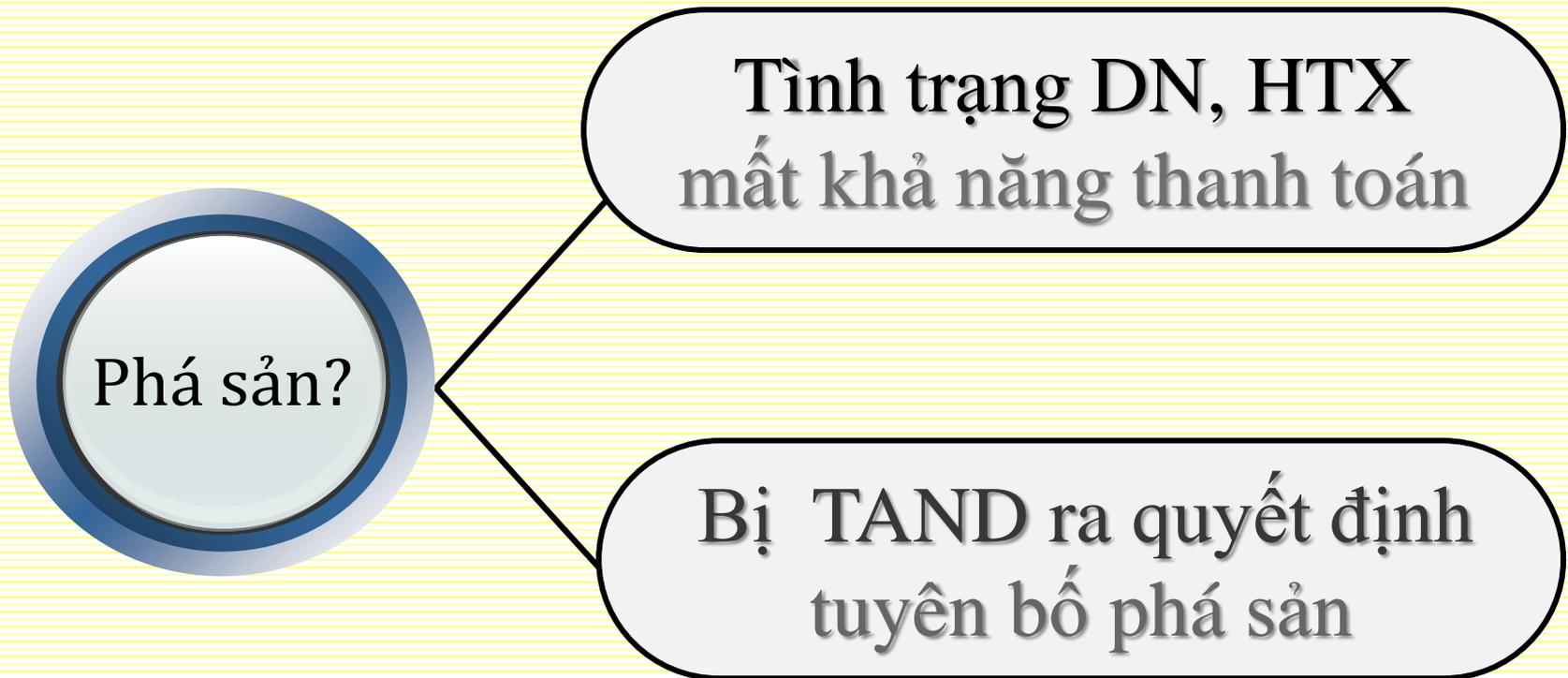
# Các trường hợp giải thể doanh nghiệp



# Thủ tục giải thể doanh nghiệp

- Bước 1: Thông qua quyết định giải thể
- Bước 2: Thanh lý tài sản và thanh toán các khoản nợ của doanh nghiệp
- Bước 3: Gửi hồ sơ đến cơ quan đăng ký kinh doanh để hoàn tất thủ tục giải thể

# PHÁ SẢN DOANH NGHIỆP



DN, HTX mất khả năng thanh toán?

Là DN, HTX không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán

# ĐẶC ĐIỂM PHÁ SẢN

- Là thủ tục đòi nợ tập thể
- Là thủ tục đòi nợ được tiến hành trong hoàn cảnh đặc biệt...
- Hậu quả: thường là chấm dứt hoạt động của DN, HTX
- Việc phục hồi DN: theo thủ tục tư pháp đặc biệt
- Là một thủ tục pháp lý có tính chất tổng hợp

# PHÂN LOẠI PHÁ SẢN

Dựa vào nguyên nhân PS

PS. Trung thực

PS. Gian trá

Dựa vào đối tượng yêu cầu Tbu PS

PS. Tự nguyện

PS. Bắt buộc

Dựa vào đối tượng bị giải quyết PS

PS. Cá nhân

PS. Pháp nhân

# VAI TRÒ CỦA LUẬT PHÁ SẢN

- Luật phá sản góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ nợ.
- Luật phá sản góp phần bảo vệ quyền, lợi ích của người lao động.
- Luật phá sản góp phần bảo vệ lợi ích của chính con nợ.
- Pháp luật phá sản góp phần bảo đảm trật tự, an toàn xã hội.
- Luật phá sản góp phần làm lành mạnh nền kinh tế

# Chủ thể tiến hành và tham gia quá trình giải quyết yêu cầu tuyên bố phá sản

## Chủ thể tiến hành thủ tục PS (K9 Đ4 LPS 2014)

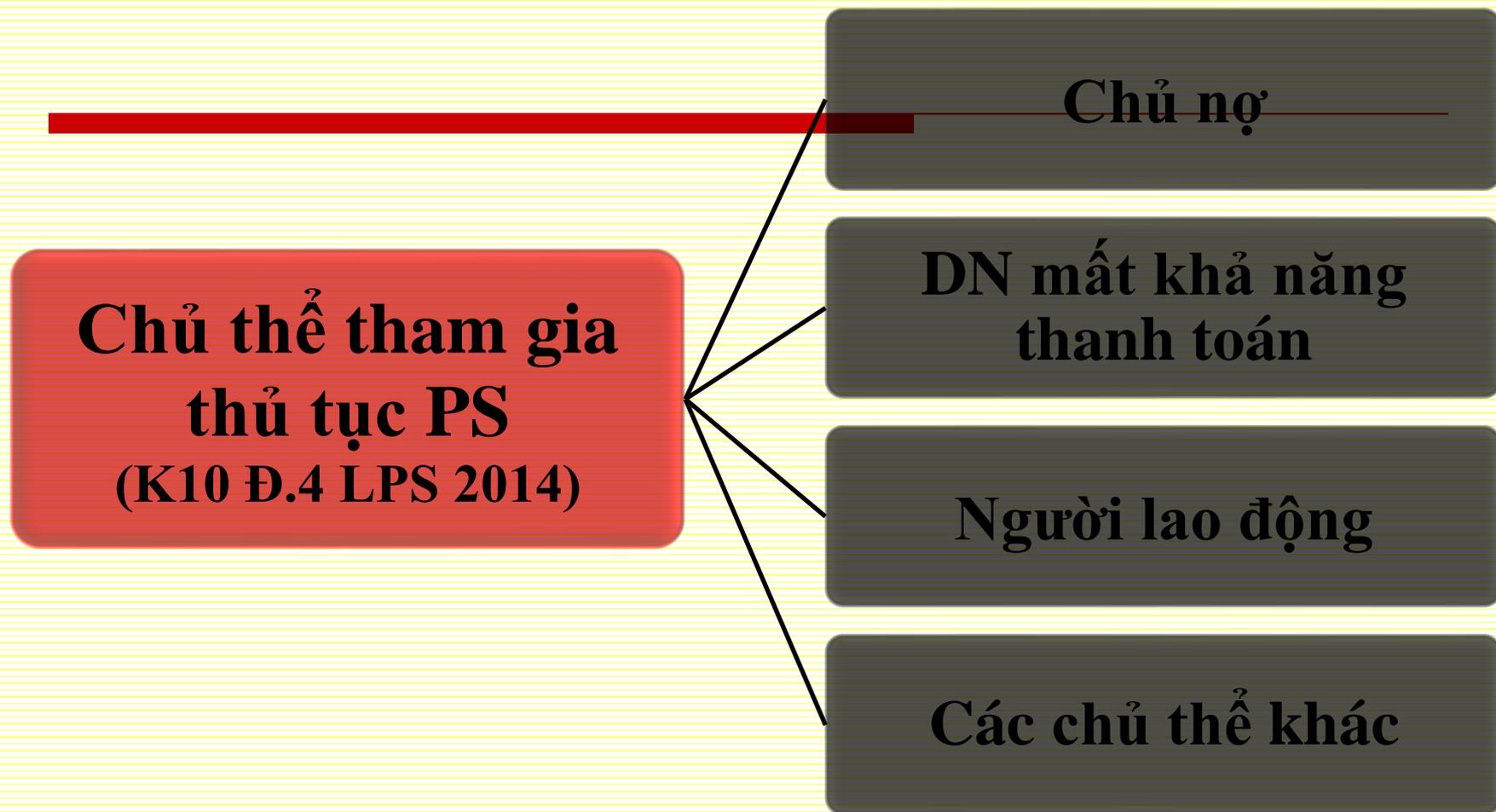
**CA- TAND**  
Thẩm phán

**VT- VKSND**  
Kiểm sát viên

**Quản tài viên**  
DN q.lý, t.lý TS

**T.trưởng CQTHA**  
Chấp hành viên

# Chủ thể tiến hành và tham gia quá trình giải quyết yêu cầu tuyên bố phá sản



### 3. Trình tự thủ tục giải quyết phá sản DN, HTX (Điều 1 LPS 2014)

#### Thủ tục thông thường

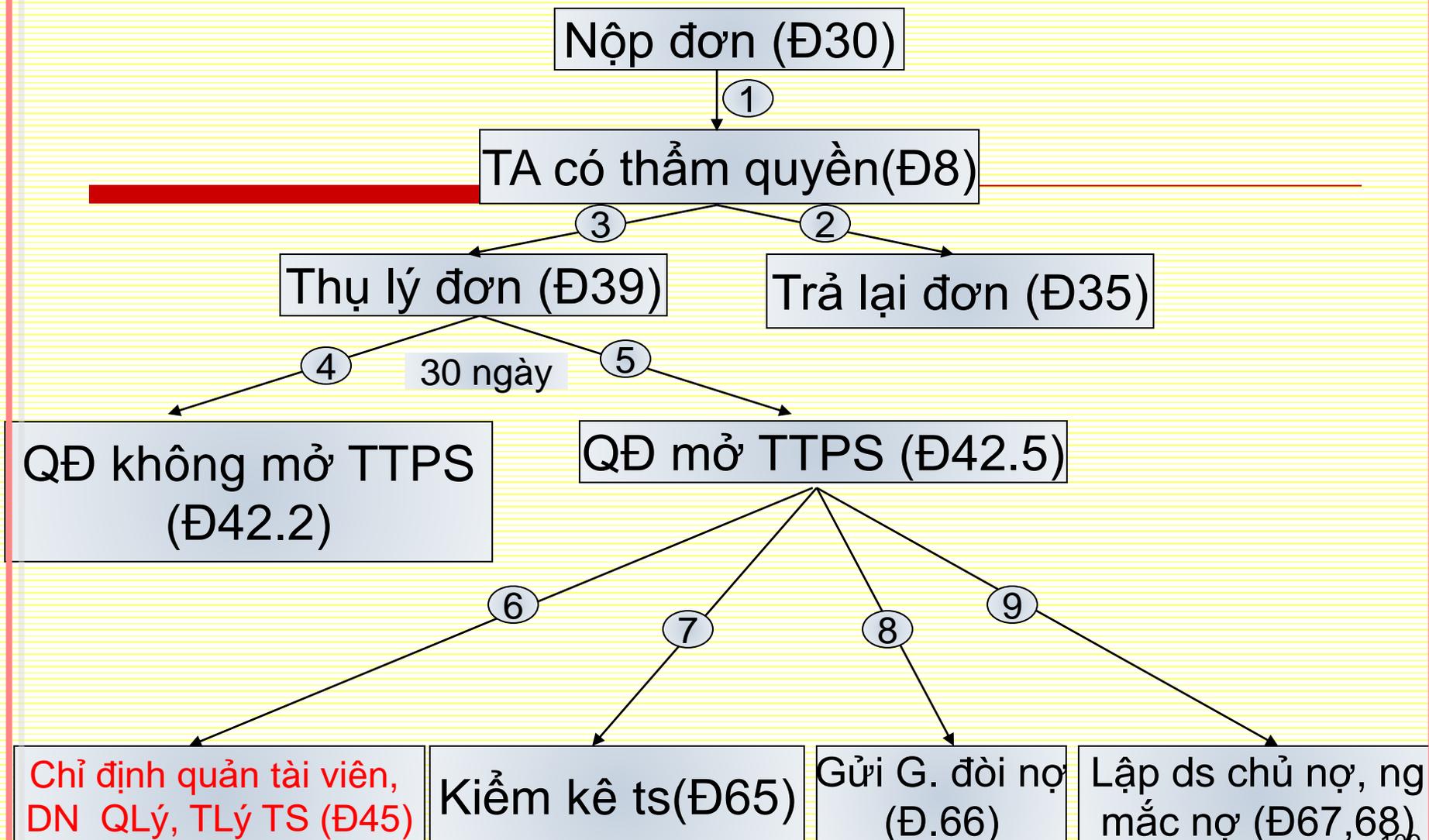
Nộp đơn (thương lượng), mở thủ tục,  
tiến hành giải quyết phá sản

Phục hồi hoạt động kinh doanh

Thanh lý tài sản

Tuyên bố phá sản DN

# Bước 1: Nộp đơn, mở thủ tục giải quyết yêu cầu, tiến hành giải quyết phá sản DN



# Các đối tượng có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản DN

- Chủ nợ có khoản nợ không có bảo đảm hoặc có bảo đảm một phần (K1Đ5, Đ.26)
- Người lao động, đại diện công đoàn (K2.Đ5, Đ 27)
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở; Thành viên hợp tác xã hoặc người đại diện theo pháp luật của hợp tác xã thành viên của liên hiệp hợp tác xã (K5,6 Đ5, Đ29)

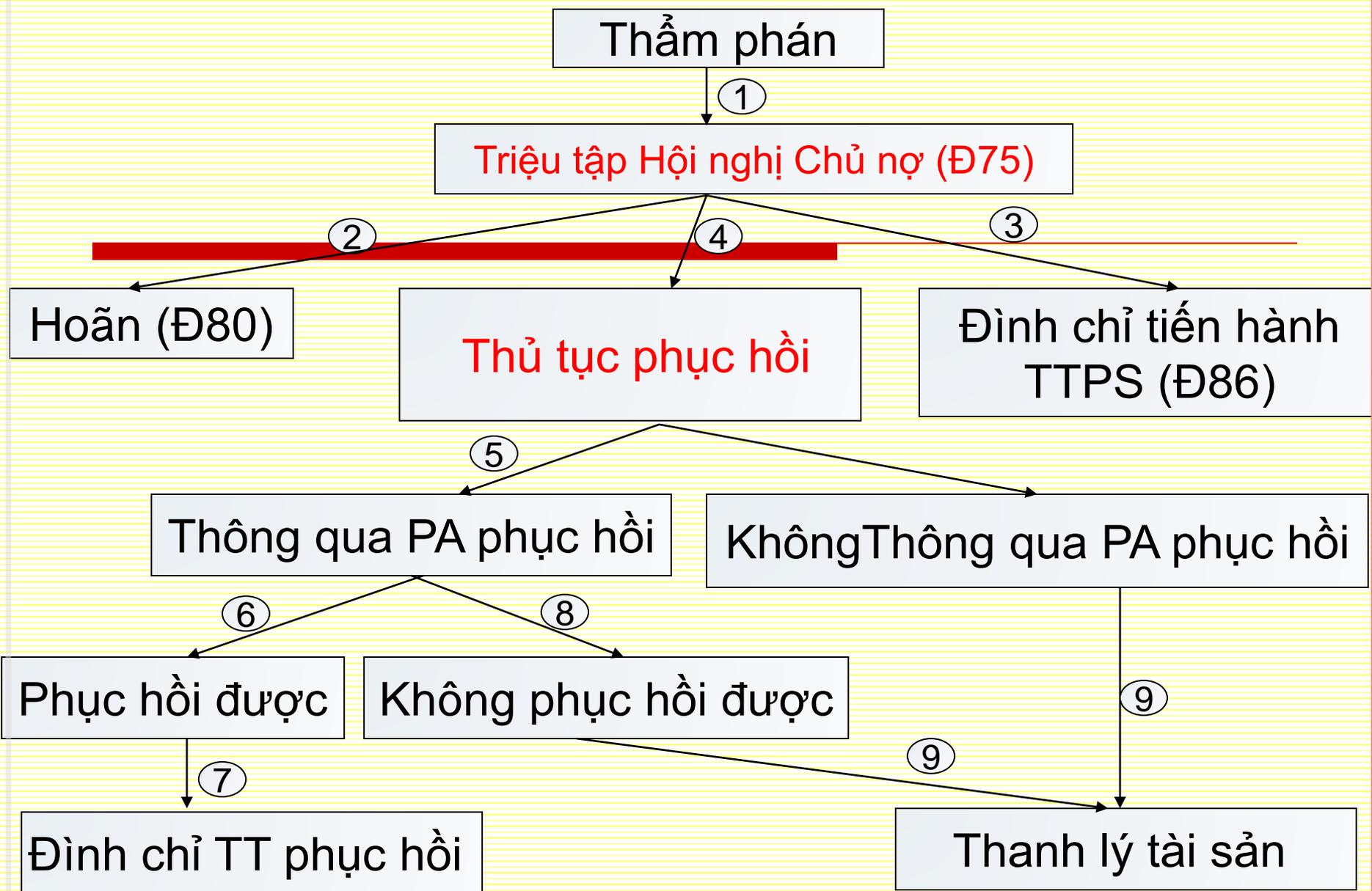
## Các đối tượng có nghĩa vụ nộp đơn

- Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán. (K3Đ5, Đ.28)
- Chủ doanh nghiệp tư nhân, Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty cổ phần, Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, chủ sở hữu công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, thành viên hợp danh của công ty hợp danh có nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi doanh nghiệp mất khả năng thanh toán. (K4Đ5, Đ29)

# **Thẩm quyền giải quyết phá sản của Tòa án nhân dân (điều 8 LPS 2014)**

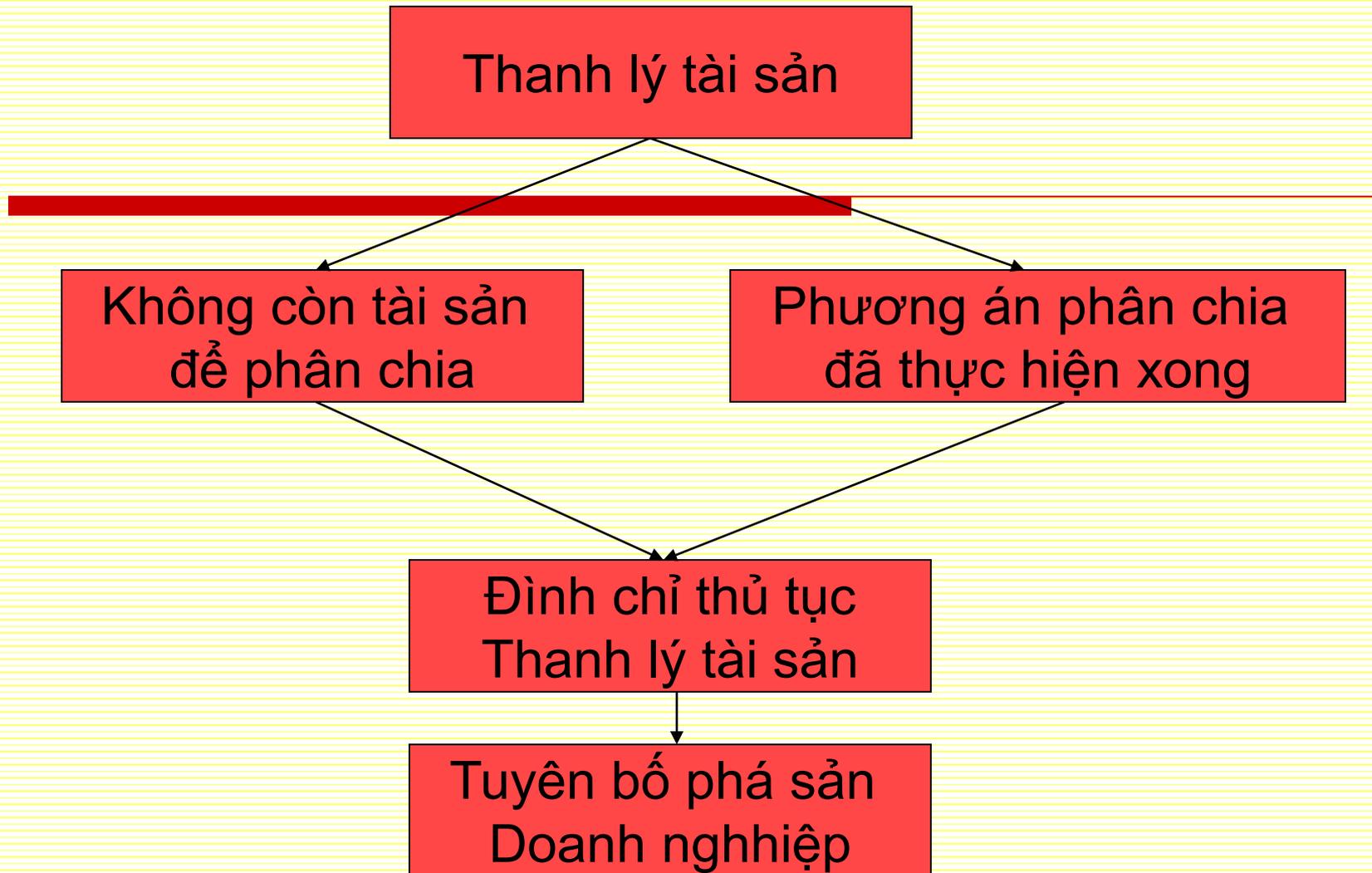
- ❖ **Tòa án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Tòa án nhân dân cấp tỉnh)**
- ❖ **Tòa án nhân dân cấp huyện**

# Bước 2: Áp dụng thủ tục phục hồi hoạt động của DN



## Bước 3: Thanh lý tài sản và tuyên bố phá sản DN

(Thực hiện việc trả nợ theo thứ tự thanh toán)



## *Thứ tự phân chia tài sản (Đ54)*

- ❁ Chi phí phá sản;
- ❁ Khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đối với người lao động, quyền lợi khác theo hợp đồng lao động và thỏa ước lao động tập thể đã ký kết;
- ❁ **Khoản nợ phát sinh sau khi mở thủ tục phá sản nhằm mục đích phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã;**
- ❁ Nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; khoản nợ không có bảo đảm phải trả cho chủ nợ trong danh sách chủ nợ; khoản nợ có bảo đảm chưa được thanh toán do giá

# LUẬT THƯƠNG MẠI

## I. Khái niệm, đặc điểm của luật thương mại

- *Luật thương mại là tổng thể những quy định pháp luật do nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội giữa các thương nhân với nhau và các chủ thể khác có liên quan đến hoạt động thương mại và các hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động thương mại.*
- Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác (theo Khoản 1 Điều 3 Luật Thương mại 2005)

- *Luật thương mại là tổng thể những quy định pháp luật do nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội giữa các thương nhân với nhau và các chủ thể khác có liên quan đến hoạt động thương mại và các hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động thương mại.*

## Đặc điểm của hoạt động thương mại

- Hoạt động thương mại là những hoạt động nhằm mục đích sinh lợi
- Các hoạt động thương mại phải mang tính chất thường xuyên, đều đặn
- Các hoạt động này hợp pháp, có hoặc không cần phải đăng ký kinh doanh với nhà nước.
- Được thực hiện bởi thương nhân hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến mục đích sinh lợi

# PHÂN LOẠI HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI



## Phạm vi điều chỉnh của luật thương mại

1. Hoạt động thương mại thực hiện trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Hoạt động thương mại thực hiện ngoài lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong trường hợp các bên thoả thuận chọn áp dụng Luật này hoặc luật nước ngoài, điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định áp dụng Luật này.

3. Hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi của một bên trong giao dịch với thương nhân thực hiện trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong trường hợp bên thực hiện hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi đó chọn áp dụng Luật này.

## II. Một số nội dung cơ bản của luật thương mại

### 2.1. Thương nhân

- Theo Khoản 1 Điều 6 Luật Thương mại 2005 thì “*Thương nhân bao gồm tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp, cá nhân hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh.*”

Thương nhân có quyền hoạt động thương mại trong các ngành nghề, tại các địa bàn, dưới các hình thức và theo các phương thức mà pháp luật không cấm.

# Phân loại thương nhân

- Hình thức pháp lý
  - Hộ kinh doanh
  - Doanh nghiệp
  - Hợp tác xã
- Tư cách pháp lý
  - Thương nhân có tư cách pháp nhân
  - Thương nhân không có tư cách pháp nhân

## Phân loại thương nhân

- Chế độ trách nhiệm
  - Thương nhân có chế độ trách nhiệm hữu hạn
  - Thương nhân có chế độ trách nhiệm vô hạn
- Quốc tịch
  - Thương nhân Việt Nam (thương nhân trong nước)
  - Thương nhân nước ngoài hoạt động thương mại tại Việt Nam là thương nhân được thành lập, đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nước ngoài hoặc được pháp luật nước ngoài công nhận.

## 2.2. Các nguyên tắc cơ bản của luật thương mại

- Bình đẳng trước pháp luật: thương nhân thuộc mọi thành phần kinh tế đều bình đẳng trước pháp luật trong mọi hoạt động thương mại
- Tự do, tự nguyện thỏa thuận trong hoạt động thương mại
- Áp dụng thói quen trong hoạt động thương mại
- Áp dụng tập quán trong hoạt động thương mại
- Bảo vệ lợi ích chính đáng của người tiêu dùng
- Thừa nhận giá trị pháp lý của thông điệp dữ liệu trong hoạt động thương mại

### 2.3. Hoạt động mua bán hàng hóa

- Hoạt động mua bán hàng hóa là hoạt động thương mại, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao hàng, chuyển quyền sở hữu hàng hóa cho bên mua và nhận thanh toán; bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, nhận hàng và quyền sở hữu hàng hóa theo thỏa thuận.
- Hoạt động mua bán hàng hóa được thể hiện thông qua hợp đồng mua bán hàng hóa.

## Hình thức pháp lý của hợp đồng mua bán hàng hóa:

- Hợp đồng mua bán hàng hóa có thể là lời nói, văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi
- Trường hợp pháp luật quy định mua bán hàng hóa phải được thực hiện bằng hình thức văn bản thì phải tuân theo đúng yêu cầu của pháp luật.
- Mua bán hàng hóa quốc tế (hợp đồng ngoại thương) phải được thể hiện bằng văn bản hoặc bằng hình thức pháp lý khác có giá trị tương đương, gồm có: xuất khẩu, nhập khẩu, tạm nhập, tái xuất, tạm xuất, tái nhập, chuyển khẩu.

## Nội dung cơ bản của hợp đồng mua bán hàng hóa

- Đối tượng hàng hóa
- Số lượng, quy cách
- Chất lượng
- Giá thành
- Thời hạn thanh toán
- Phương thức thanh toán
- Quyền và nghĩa vụ mỗi bên
- Thời điểm chuyển rủi ro, chuyển quyền sở hữu

## **GIAO NHẬN HÀNG HÓA**

Bên bán phải giao hàng, chứng từ theo thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, cách thức đóng gói, bảo quản và các quy định khác trong hợp đồng

[Đ34 LTM 2005]

Bên mua có nghĩa vụ nhận hàng theo thỏa thuận và thực hiện những công việc hợp lý để giúp bên bán giao hàng.

[Đ56 LTM2005]

Bên bán phải giao hàng vào đúng thời điểm giao hàng đã thoả thuận trong hợp đồng.

[Đ37 LTM 2005]

Trường hợp bên bán giao hàng trước thời hạn đã thoả thuận thì bên mua có quyền nhận hoặc không nhận hàng nếu các bên không có thoả thuận khác.

[Đ38 LTM 2005]

Bên bán có nghĩa vụ giao hàng đúng địa điểm đã thoả thuận.

[K1Đ35 LTM 2005]

## SỐ LƯỢNG, CHẤT LƯỢNG, BAO BÌ, ĐÓNG GÓI

- Hàng hóa phải được giao với số lượng, chất lượng, bao bì, đóng gói phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng
- Đ39 LTM 2005 quy định cụ thể về các trường hợp được xem là hàng hóa không phù hợp với hợp đồng
- Bên bán không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếm khuyết nào của hàng hoá nếu vào thời điểm giao kết hợp đồng bên mua đã biết hoặc phải biết về những khiếm khuyết đó
- [Đ40 LTM 2005]

## **CHUYỂN RỦI RO ĐỐI VỚI HÀNG HÓA**

Bên bán và bên mua có thể cùng nhau thỏa thuận về thời điểm chuyển rủi ro, trong trường hợp các bên không có thỏa thuận thì rủi ro của hàng hóa được chuyển giao theo quy định tại Đ57, 58 VÀ 59 LTM 2005

# ĐẢM BẢO QUYỀN SỞ HỮU VÀ CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU

Bên bán phải bảo đảm:

1. Quyền sở hữu của bên mua đối với hàng hóa đã bán không bị tranh chấp bởi bên thứ ba;
2. Hàng hóa đó phải hợp pháp;
3. Việc chuyển giao hàng hoá là hợp pháp.

[Đ45 LTM 2005]

Đồng thời, Bên bán không được bán hàng hóa vi phạm quyền sở hữu trí tuệ. Bên bán phải chịu trách nhiệm trong trường hợp có tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trí tuệ đối với hàng hóa đã bán.

# THANH TOÁN TIỀN HÀNG

*Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền hàng cho bên bán theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật với 3 tiêu chí*

- Giá thanh toán
- Địa điểm thanh toán
- Thời hạn thanh toán

## Hoạt động mua bán hàng hóa qua Sở giao dịch hàng hóa

- Các bên thỏa thuận thực hiện việc mua bán một lượng nhất định của một loại hàng hóa nhất định qua Sở giao dịch hàng hóa theo những tiêu chuẩn của Sở giao dịch hàng hóa với giá được thỏa thuận tại thời điểm giao kết hợp đồng và thời gian giao hàng được xác định tại một thời điểm trong tương lai.
- Danh mục hàng hóa giao dịch qua Sở giao dịch hàng hóa do Bộ Công thương quy định

# MUA BÁN HÀNG HOA QUA SỞ GIAO DỊCH HÀNG HÓA



## 2.4. Hoạt động cung ứng dịch vụ của thương nhân

- Cung ứng dịch vụ là hoạt động thương mại, theo đó một bên (gọi là bên cung ứng dịch vụ) có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ cho một bên khác và nhận thanh toán; bên sử dụng dịch vụ (gọi là khách hàng) có nghĩa vụ thanh toán cho bên cung ứng dịch vụ và sử dụng dịch vụ theo thỏa thuận.
- Hợp đồng cung ứng dịch vụ được thể hiện bằng lời nói, văn bản hoặc xác lập bằng hành vi cụ thể
- Nội dung cơ bản của hợp đồng cung ứng dịch vụ là:
  - đối tượng dịch vụ
  - giá dịch vụ
  - thời hạn hoàn thành dịch vụ
  - quyền và nghĩa vụ mỗi bên

### Đặc điểm:

- Hoạt động cung ứng dịch vụ thường gắn liền với trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp của bên cung ứng.
- Cung ứng dịch vụ là hoạt động được thực hiện theo yêu cầu cụ thể của khách hàng.
- Sản phẩm cuối cùng của hoạt động cung ứng dịch vụ đôi lúc rất khó đo lường

## Các hoạt động thương mại dịch vụ cụ thể

- Dịch vụ giám định thương mại là hoạt động thương mại, theo đó thương nhân thực hiện những công việc cần thiết để xác định tình trạng thực tế của hàng hóa, kết quả cung ứng dịch vụ và những nội dung khác theo yêu cầu của khách hàng.

Chỉ có thương nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh dịch vụ giám định thương mại mới được phép thực hiện dịch vụ này và cấp chứng thư giám định.

## CHỨNG THƯ GIÁM ĐỊNH VÀ GIÁ TRỊ PHÁP LÝ

- Chứng thư giám định là văn bản xác định tình trạng thực tế của hàng hóa, dịch vụ theo các nội dung giám định được khách hàng yêu cầu
- Chứng thư giám định phải có chữ ký của người đại diện có thẩm quyền của thương nhân kinh doanh dịch vụ giám định, chữ ký, họ tên của giám định viên và phải được đóng dấu nghiệp vụ được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

- Chứng thư giám định chỉ có giá trị đối với những nội dung được giám định.
- Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận thì Chứng thư giám định có giá trị pháp lý đối với bên yêu cầu giám định nếu bên yêu cầu giám định không chứng minh được kết quả giám định không khách quan, không trung thực hoặc sai về kỹ thuật, nghiệp vụ giám định
- Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc sử dụng chứng thư giám định của một thương nhân kinh doanh dịch vụ giám định cụ thể thì chứng thư giám định đó có giá trị pháp lý đối với tất cả các bên

## 2.5. Hoạt động xúc tiến thương mại

Xúc tiến thương mại là hoạt động thúc đẩy, tìm kiếm cơ hội mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, bao gồm hoạt động khuyến mại, quảng cáo thương mại, trưng bày, giới thiệu hàng hóa, dịch vụ và hội chợ triển lãm thương mại.

Khuyến mãi là hoạt động xúc tiến thương mại của thương nhân nhằm xúc tiến việc mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ bằng cách dành cho khách hàng những lợi ích nhất định.



- Quảng cáo thương mại là hoạt động của thương nhân nhằm giới thiệu với khách hàng về hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ của mình.
- Hội chợ, triển lãm thương mại là hoạt động thực hiện tập trung trong một thời gian và tại một địa điểm nhất định để thương nhân trưng bày, giới thiệu hàng hóa, dịch vụ nhằm mục đích thúc đẩy, tìm kiếm cơ hội giao kết hợp đồng mua bán hàng hóa, hợp đồng dịch vụ.

## 2.6. Một số hoạt động thương mại cụ thể khác

- *Đại diện cho thương nhân* là việc một thương nhân nhận uỷ nhiệm (gọi là bên đại diện) của thương nhân khác (gọi là bên giao đại diện) để thực hiện các hoạt động thương mại với danh nghĩa, theo sự chỉ dẫn của thương nhân đó và được hưởng thù lao về việc đại diện.

- Hợp đồng: Văn bản / khác
- Đại diện một phần hay toàn bộ
- Thời hạn đại diện chấm dứt khi bên giao thông báo, nếu hợp đồng không có thỏa thuận khác.
- Bên đại diện không được thực hiện các hoạt động thương mại với danh nghĩa của mình hoặc của người thứ ba trong phạm vi đại diện.



*Môi giới thương mại* là hoạt động thương mại, theo đó một thương nhân làm trung gian (gọi là bên môi giới) cho các bên mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ (gọi là bên được môi giới) trong việc đàm phán, giao kết hợp đồng mua bán hàng hoá, dịch vụ và được hưởng thù lao theo hợp đồng môi giới.

- Ủy thác mua bán hàng hoá là hoạt động thương mại, theo đó bên nhận uỷ thác thực hiện việc mua bán hàng hoá với danh nghĩa của mình theo những điều kiện đã thoả thuận với bên uỷ thác và được nhận thù lao uỷ thác.
- Bên nhận uỷ thác mua bán hàng hoá là thương nhân kinh doanh mặt hàng phù hợp với hàng hoá được uỷ thác.
- Bên uỷ thác mua bán hàng hoá là thương nhân hoặc không phải là thương nhân.



- Hợp đồng văn bản hoặc hình thức khác.
- Bên nhận uỷ thác không được uỷ thác lại cho bên thứ ba thực hiện hợp đồng uỷ thác mua bán hàng hoá đã ký, trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của bên uỷ thác.
- Bên nhận uỷ thác có thể nhận uỷ thác mua bán hàng hoá của nhiều bên uỷ thác khác nhau.



- **Đại lý thương mại** là hoạt động thương mại, theo đó bên giao đại lý và bên đại lý thoả thuận việc bên đại lý nhân danh chính mình mua, bán hàng hoá cho bên giao đại lý hoặc cung ứng dịch vụ của bên giao đại lý cho khách hàng để hưởng thù lao.
- Đại lý bao tiêu - bên đại lý thực hiện việc mua, bán trọn vẹn một khối lượng hàng hoá.
- Đại lý độc quyền - tại một khu vực địa lý nhất định chỉ giao cho một đại lý mua, bán một hoặc một số mặt hàng nhất định.
- Tổng đại lý - bên đại lý tổ chức một hệ thống đại lý trực thuộc để thực hiện việc mua bán.