

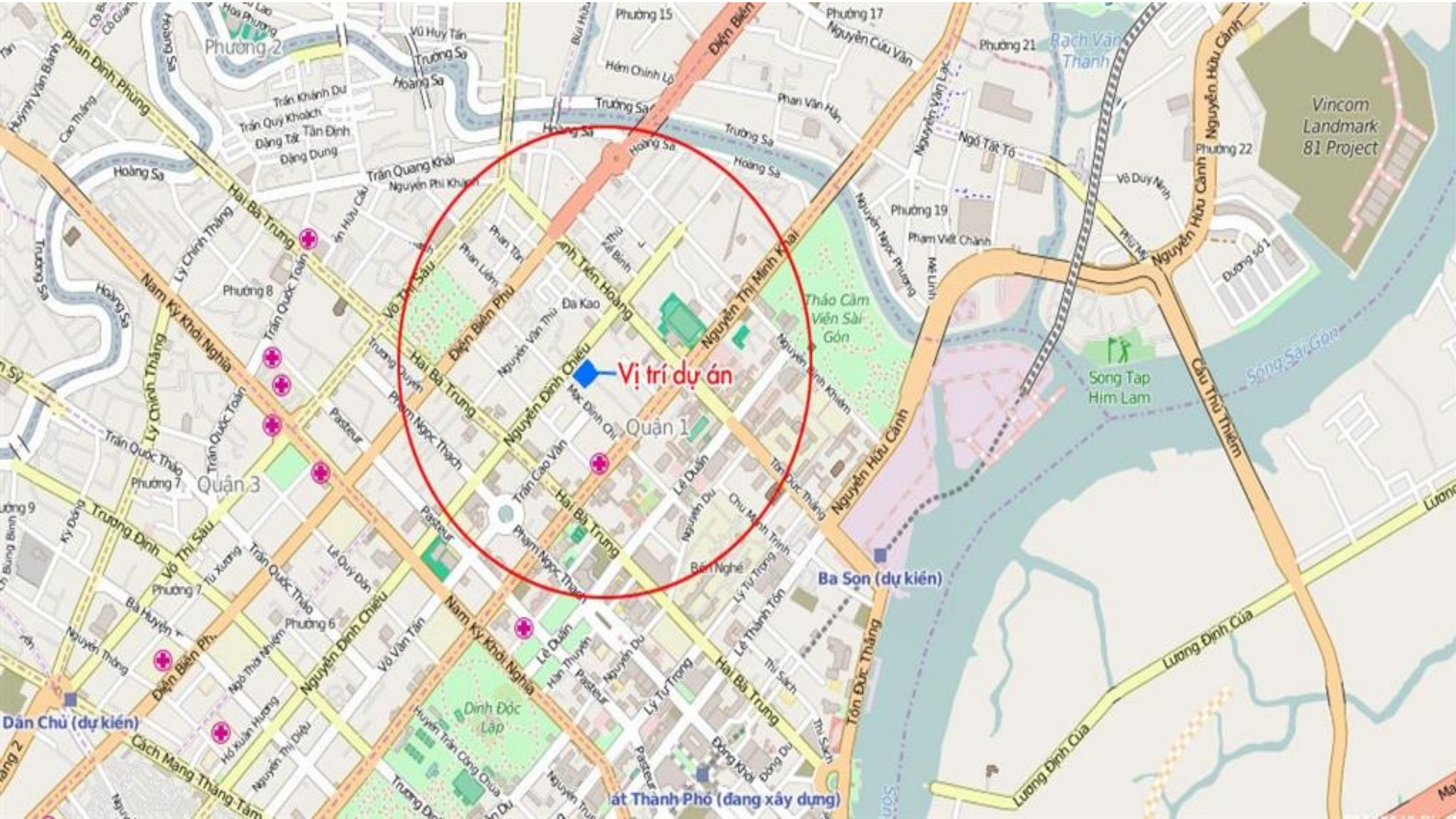
# Ví dụ minh họa 1: Pháp luật tài sản

**L20: 02/01/2018**

## Kế hoạch học Tuần 1/2018 (Bài đọc như trong Đề cương môn học)

- ❖ Thứ 3: L20: Luật tài sản (Tình huống Navitco)
- ❖ Thứ 5: L21: Luật Cạnh tranh (Tình huống Vinapco)
- ❖ Thứ 5: 15.15-17.45 Luật Hình sự (Tình huống Bà Ba Sương)

**Dự án 29 Nguyễn Đình  
Chiểu, Đa Kao, Quận 1 HCM**



Vị trí dự án

Quận 1

Quận 3

Ba Sơn (dự kiến)

Dân Chủ (dự kiến)

Thị trấn Thành Phố (đang xây dựng)

Vincom Landmark 81 Project

Song Tap Him Lam

Bach Van Thanh

Song Sai Gon

## Bối cảnh từ phía Công ty thuốc thú y Navetco

- ❖ Navetco là DNNN kinh doanh thuốc thú y;
- ❖ Ngành kinh doanh độc hại, phải di dời khỏi Trung tâm Q1 HCM
- ❖ Navetco có lô đất 8.730,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại 29 Nguyễn Đình Chiểu, Đa Kao, Q1 (Lô đất)
- ❖ Đất sử dụng lâu dài, trả tiền hàng năm
- ❖ Nay Navetco muốn giữ lại Lô đất
- ❖ Gặp CTCP An Khang, là nhà kinh doanh phát triển BĐS
- ❖ Hai bên tìm ý tưởng sử dụng một cách hiệu quả hơn Lô đất này.

## Nhà phát triển BĐS CTCP An Khang

- ❖ Chủ đầu tư đầu tư dự kiến xây dựng một khu nhà để bán cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở, nhà kinh doanh.
- ❖ Dự án Khu trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng và căn hộ tại số 29 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1
- ❖ Tổng mức đầu tư 2.062 tỷ đồng, dự kiến hoàn thành trong 5 năm.

## Thảo luận & Tìm ra phương án kinh doanh

- ❖ Sau khi đọc Tài liệu cho tuần này, hãy thảo luận:
  - Chiến lược kinh doanh của Navetco (bên A) và CTCP An Khang (bên B);
  - Để Chiến lược của A và B trở thành hiện thực, pháp luật cần có những loại quy định như thế nào?
  - Think like a lawyer: Để đánh giá pháp lý về từng giải pháp cụ thể
    - Các văn bản pháp luật cần tham chiếu;
    - Các cơ quan nhà nước cần tham vấn, xin phép;
    - Các công cụ pháp lý cần sử dụng;
      - Giấy phép
      - Hợp đồng & Thỏa thuận khác

## Khái niệm căn bản

- ❖ Tài sản => tất cả vật, quyền, sản hữu có thể quy ra tiền
- ❖ Sở hữu => tổng hợp các quyền của người chủ đối với tài sản của mình
  - Sở hữu tư nhân (loại trừ), sở hữu chung, sở hữu cộng đồng
  - Bằng khoán => bằng khoán điền thổ => đăng bộ
- ❖ Các hình thức thủ đắc sở hữu
  - Chiếm hữu
  - Mặc định bởi luật => ví dụ Luật SHTT
  - Thông qua kế ước
  - Các hành vi khác (thừa kế)



## Nguyên tắc của luật tài sản (vật quyền)

- ❖ Quyền loại trừ tuyệt đối với bất kỳ ai (khác với trái quyền)
  - Trái quyền: A cho B vay 1 triệu đồng => A chỉ có thể đòi B.
  - Vật quyền: A sở hữu 1 xe máy => A có quyền loại trừ tất cả mọi người khỏi các quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt xe máy đó
- ❖ Công khai
  - Hoặc thông qua chiếm hữu
  - Hoặc thông qua hệ thống đăng ký (bằng khoán)
- ❖ Gắn với vật cụ thể
- ❖ Hạn chế loại vật quyền, không tự tiện thêm vật quyền
  - Ví dụ: căn hộ mini, bán nhà đất qua “giấy ủy quyền”
- ❖ Phân tách tương đối giữa vật quyền và trái quyền

## Chức năng của Luật tài sản

- ❖ Phân bổ nguồn lực
- ❖ Thúc đẩy cạnh tranh
- ❖ Giải quyết xung đột
- ❖ Tự do cá nhân
- ❖ Phát triển nhân cách
- ❖ Giáo dục chữ tín
- ❖ Tôn trọng luật pháp
- ❖ Xóa bỏ độc quyền, giảm nguy cơ độc tài
- ❖ Góp phần xây dựng nhà nước mạnh

# Quyền tài sản: Luật đất đai

<p>-Miền Bắc: Luật cải cách ruộng đất 1953, HTX hóa, cải tạo XHCN, kế hoạch hóa</p> <p>- Miền Nam: Luật người cày có ruộng, cải cách 1972</p>	<p>-Đóng bằng thị trường nhà đất tự do</p> <p>-Nhà nước phân phối nhà</p>	<p>- Nghị quyết 10 (1988) về khoán trong nông nghiệp =&gt; giao đất cho nông hộ</p> <p>- QSD đất được cấp cho mục đích sử dụng cá nhân</p>	<p>-Quy định DNNN do nhà nước sở hữu 100% vốn</p> <p>-Tự chủ kinh doanh theo nguyên tắc hạch toán độc lập</p>	<p>- DN do nhà nước đầu tư vốn, tổ chức quản lý và hoạt động kinh doanh hoặc công ích, thực hiện mục tiêu nhà nước giao</p>	<p>- DN nhà nước độc lập, (công ty nhà nước) các TCT 90 và 91, DN có phần vốn cổ phần kiểm soát đặc biệt của nhà nước</p>	<p>- Phân cấp hành chính</p> <p>- Thống nhất đăng ký BĐS</p>	<p>-HP 2013</p> <p>-QSD đất nông nghiệp</p> <p>-Hạn chế thu hồi đất nông nghiệp</p> <p>-Minh bạch quản lý đất đai</p>
<p>1975</p> <p>Đa sở hữu về đất đai:</p> <p>- Nhà nước</p> <p>- Tư nhân</p>	<p>1976-1985</p> <p>HP 1980</p> <p>Quốc hữu hóa đất đai</p>	<p>1987</p> <p>LĐĐ 1987</p> <p>-Cấm mua bán đất đai</p> <p>-Cho phép mua bán nhà hạn chế vì mục đích sử dụng cá nhân</p> <p>-TTg: cấp &gt; 2ha</p>	<p>1993</p> <p>LĐĐ 1993</p> <p>-Giá đất do NN quyết định</p> <p>-Người SĐĐ có 5 quyền</p> <p>- Cấp đất cho DNNN</p> <p>-TTg: giao đất &gt; 3 ha, dự án có vốn ĐTNN</p>	<p>1998</p> <p>LĐĐ 1998</p> <p>-Cho DN trong nước thuê</p> <p>-Chuyển đổi cấp đất cho DNNN thành cho thuê đất</p>	<p>2003</p> <p>LĐĐ 2003</p> <p>-Người SĐĐ có thêm 3 quyền</p> <p>- Giao đất có thu tiền, cho thuê đất</p> <p>-Phân cấp cho UBND tỉnh</p>	<p>2005-2010</p> <p>Luật Nhà ở</p> <p>Luật kinh doanh BĐS</p> <p>Luật đăng ký BĐS</p>	<p>2013- nay</p> <p>Luật kinh doanh BĐS sửa đổi</p>

## Quyền tài sản: Thực thi QSH đối với DNNN

- Ấn định nguyên tắc căn bản của doanh nghiệp quốc gia hoạt động vì mục đích công cộng, thuộc sở hữu quốc gia

- Là đơn vị sản xuất theo kế hoạch, nằm trong cân đối chung của toàn quốc

- Là đơn vị kinh tế, thực hiện chỉ tiêu kế hoạch, có nghĩa vụ ký kết hợp đồng theo chỉ tiêu kế hoạch của nhà nước

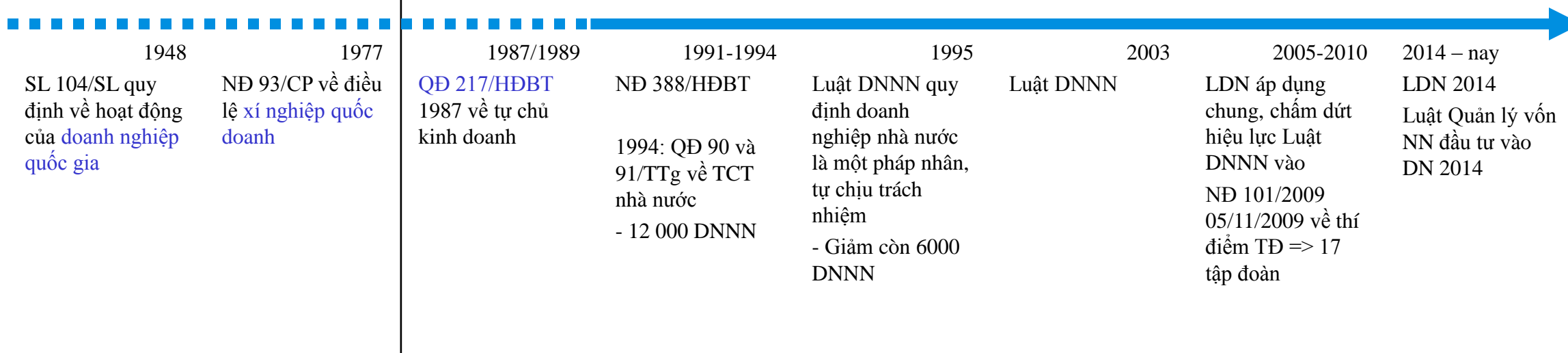
- Quy định DNNN do nhà nước sở hữu 100% vốn  
- Tự chủ kinh doanh theo nguyên tắc hạch toán độc lập

- DN do nhà nước đầu tư vốn, tổ chức quản lý và hoạt động kinh doanh hoặc công ích, thực hiện mục tiêu nhà nước giao

- DN nhà nước độc lập, (công ty nhà nước) các TCT 90 và 91, DN có phần vốn cổ phần kiểm soát đặc biệt của nhà nước

- DN có phần vốn đầu tư của nhà nước, chuyển thành Công ty TNHH hoặc CTCP  
- Mô hình tập đoàn công ty mẹ - công ty con

- Chấm dứt tí điểm tập đoàn  
- Tái cơ cấu DNNN  
- Chuẩn bị gia nhập TPP



Thực hiện QSH đối với DNNN trực thuộc		Thực hiện QSH đối với DNNN không trực thuộc												
		Tổ chức, nhân sự	Phương hướng PT	Vốn và tài sản	Kiểm tra, giám sát	Tổ chức, nhân sự	Phương hướng PT	Vốn và tài sản	Kiểm tra, giám sát	Tổ chức, nhân sự	Phương hướng PT	Vốn và tài sản	Kiểm tra, giám sát	Tham gia góp ý, phê duyet các đề án sắp xếp DNNN
		Công ty NN độc lập				Tổng công ty 90				Tập đoàn, TCT 91				
CP														
Bộ Tài chính														
VPCP														
Thanh tra CP														
Bộ NV														
Bộ KH&ĐT														
Bộ Tư pháp														
Bộ quản lý ngành														

### Phân cấp thực hiện QSH đối với tập đoàn KTNN

