

Luật và Phát triển: Pháp luật đất đai

L6: 08/12/2022

Ôn bài: WDR 2017: Các chức năng của pháp luật

- ❖ **Ordering behavior:** The command role of law
(coercive/coordinating/legitimizing power of the law)
 - Chức năng điều tiết hành vi: Có tính bắt buộc, có tính điều phối, tạo sự chính danh
- ❖ **Ordering power:** The constitutive role of law
 - Chức năng thể chế hóa, xây dựng những thể chế bền vững để trao quyền
- ❖ **Ordering contestation:** The role of law in change
 - Chức năng tạo ra trách nhiệm, giải trình, thay thế, buộc phải chịu trách nhiệm, từ đó thúc đẩy thay đổi

Bài đọc ngày 08/12/2022

- ❖ Tình huống: Hoa Tháng Năm
- ❖ Pistor, Law & Capitalism, 2008, Chương 2
- ❖ Eric Li (2019), China and the Rule of Law,
- ❖ Xem thêm: Eric Li, A tale of political systems,
<https://www.youtube.com/watch?v=s0YjL9rZyR0>

Luật tốt + Thực thi tốt => Thúc đẩy phát triển

❖ Góc nhìn vĩ mô

- Luật tốt là gì?
- Các tiêu chí nào đánh giá luật tốt
- OECD
- WB (Doing Business 2022)
- Rule of law Index

❖ Góc nhìn vi mô

- Luật và Chi phí giao dịch
- Quyền tài sản: Nhận diện và chi phí bảo vệ quyền tài sản
- Chi phí thương lượng
- Chi phí thực hiện hợp đồng

Thực thi tốt: WB 2021

Table 1. Determinants of the implementation performance

Determinants	Components/Definition
Vision	• Leadership: commitment at the highest level and clear direction of priorities that, in Vietnam, are captured by strategies, resolutions, laws, and directives • Coordination: processes of organizing agencies so they work together properly across the same level (horizontal) or across levels (vertical)
Capacity	• Resources:adequate provision and allocation of financial and technical capacities • Planning/design: translation of priorities into actions and targets through action plans and regulations
Motivation	• Accountability: sets of incentives and sanctions that create a sense of individual and collective ownership and responsibility • Transparency (communication): mechanisms to collect and share relevant information in real time with key stakeholders.

Luật về quyền tài sản

❖ Khái niệm sở hữu

- Sở hữu tư nhân
- Sở hữu công cộng

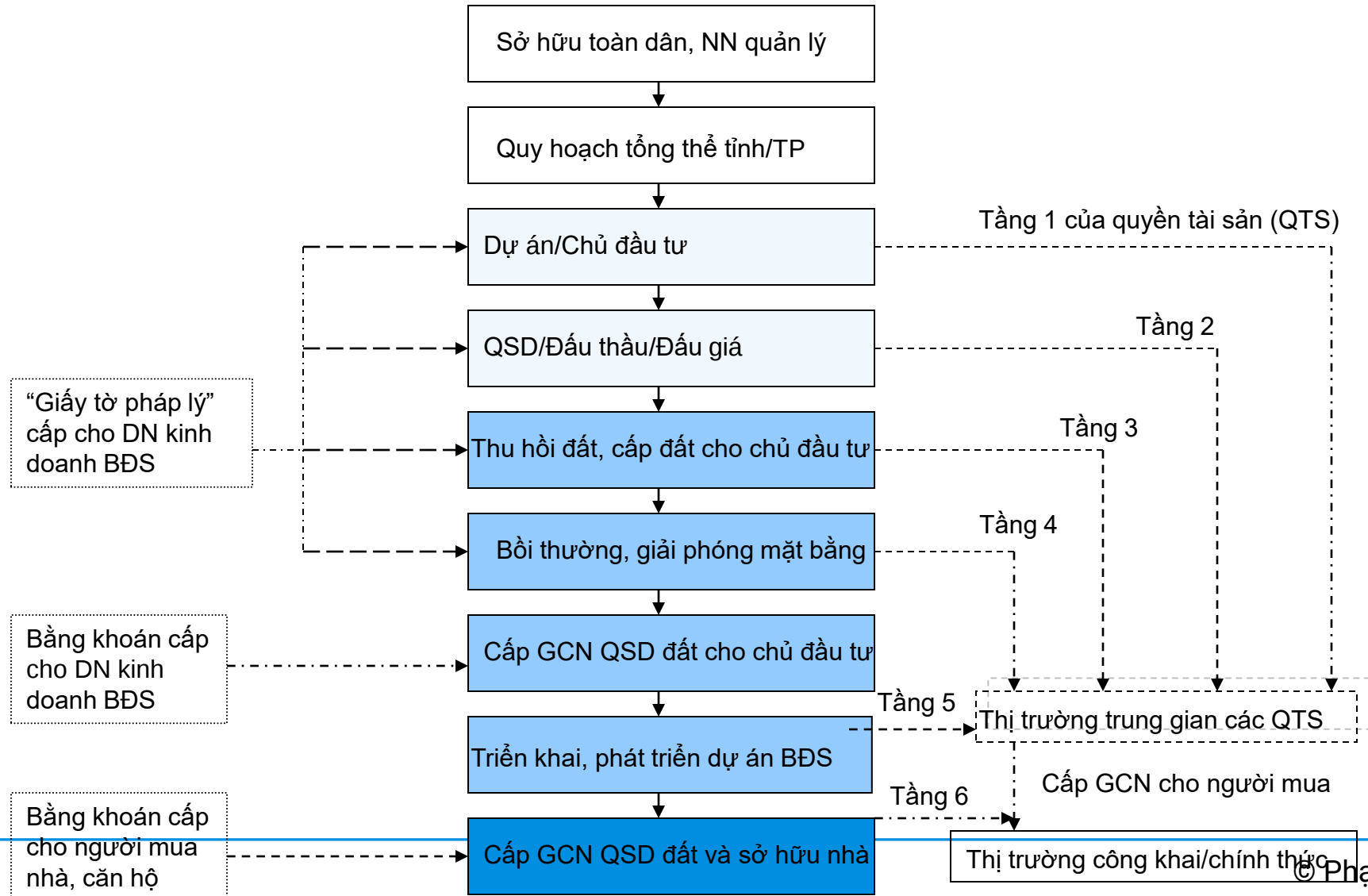
❖ Khái niệm về quyền tài sản

- Bundle of Rights,
- Các quyền hình thành do luật định
- Các quyền hình thành do thỏa thuận

Khái quát về Quyền tài sản liên quan đến đất đai

- ❖ **Quan niệm chính trị:** Sở hữu toàn dân
- ❖ **Quy hoạch:** Phân loại và trao quyền sử dụng đất => QSD
- ❖ **Dự án:** Một công cụ phân phối đất đai
- ❖ **Chủ đầu tư:** Lựa chọn DN thực hiện dự án
- ❖ **Hành chính:** Thu hồi, đền bù giải tỏa, xây dựng hạ tầng
- ❖ **Thương mại:** Kinh doanh BĐS
- ❖ **Trao quyền QSD đất:** Sổ đỏ đối với QSD đất
- ❖ **Sở hữu:** Sở hữu nhà, các quyền tài sản khác gắn với nhà đất

Quyền tài sản đa tầng đối với đất đai



Chia 4 nhóm: Thảo luận tình huống Hoa Tháng Năm

1	2	3	4
Dương Quốc Tuấn	Nguyễn Thị Minh Trâm	Nguyễn Phú Hiền	Lê Thị Ngân
Đặng Thị Phi Hương Giang	Mai Thiên Phước	Bùi Thu Minh	Cái Văn Lễ
Lưu Trần Thảo Nghi	Nguyễn Thành Hưng	Đặng Thị Khánh Linh	Vũ Viết Kiên
Lê Thị An	Trần Thị Bảo Trân	Huỳnh Ngọc Tân	Võ Thị Xuân Quyên
Lê Đức Anh	Trần Thị Hương	Phan Tường Yên	Nguyễn Văn Tài
Trương Thị Hằng Nga	Lê Công Thiện	Ngô Tiến Thịnh	Nguyễn Thanh Bình
Dương Thị Việt Ly	Đoàn Quốc Dũng	Võ Bá Tuấn Cường	Cao Thị Bích Lân
Nguyễn Thị Minh Phương	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Nguyễn Thị Nhật Nguyệt	Phan Thị Lan Anh
Nguyễn Hữu Khánh Linh	Nguyễn Thị Hải Vân	Trương Bá Tùng	Nguyễn Hà Bích Phương
Vũ Thị Như Bình	Bùi Thị Ngọc Mến	Trần Quốc Việt	Phạm Trọng Nhã
Trần Đại Nghĩa	Nguyễn Thị Thanh Tú	Phan Thị Thuỳ Vân	Nguyễn Ngọc Anh Thư
	Nhâm Ngọc Quỳnh Như	Lâm Trúc Quyên	Trần Công Sơn

Hướng dẫn chung cho cả 4 nhóm

- ❖ Anh chị hãy tìm hiểu thông tin về vụ án liên quan đến lô đất 8-12 đường Lê Duẩn, Q1, TPHCM.
- ❖ Trong vụ án này, có những tình tiết nào đáng lưu ý, có những sự kiện gì đã xảy ra.
- ❖ Từ các sự kiện đó, các vấn đề pháp lý gì đặt ra đối với pháp luật đất đai, các quyền tài sản đối với những lô đất vàng tại các trung tâm đô thị.
- ❖ Luật đất đai hiện hành đã giải quyết những vấn đề này như thế nào, cách giải quyết đó đã thỏa đáng chưa, nếu chưa cần có những điều chỉnh gì cho phù hợp.

Lavenue Crown: A Story from Saigon downtown



đường Nguyễn

Diamond
Plaza

đ

1975: Esso and Shell, and afterward



Esso Eastern Company: 3500 m² (08 Le Duan)
1994: Lease to 3 SOEs: SGM, HMC, SMA



Shell Company: 1500 m² (12 Le Duan)
1994: Lease to Vitaco (SOE)

Lavenue Crown Project

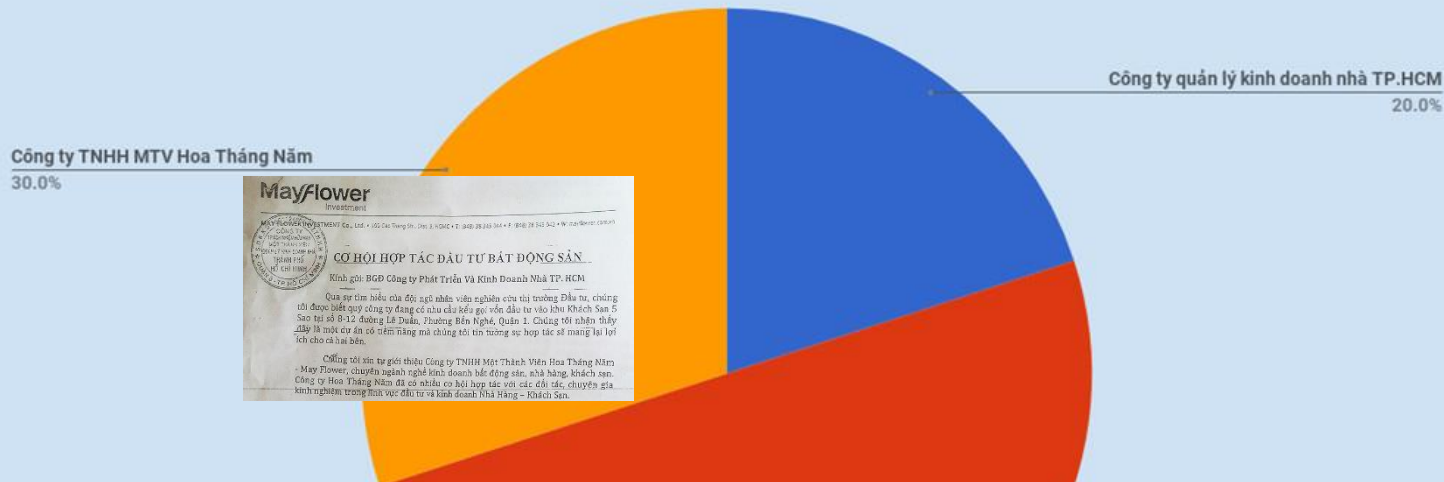


36 Floors: Five Star Hotel, Luxury
Residences, Boutique Retail

- **Nov 2007** Project Proposal approved
- **Sep 2010** *Lavenue Investment* registered
 - HMTC: 50%
 - 04 SOEs (MIT): 50%
- **Acquisition: August-Sep 2010**
 - HMTC => *May Flower*
 - 04 SOEs => *Kido*
- **Dec 2010** Lavenue Biz Registration amended
 - HMTC: 20%
 - May Flower: 30%
 - Kido: 50%
- **Jan 2011** Grant & Lease of land to Lavenue
 - 50 years lease
 - 3500 m³; 3.5 Mill VND/year = 620 Bill
 - 1500 m³ Grant, annual payment
- **Nov 2011** Land use right certificate issued
 - 700 Bill land rental paid
- Aug 2013 Inspection Report I
- May 2018 Inspection Report III
- **Dec 2018** Project revoked
 - Land Use Right Certificate revoked
 - 04 SOEs have to return 100 Bill VND
 - Accusation (Arrest of former officials)

Lavenue Investment Company: Acquisition

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LAVENUE



04 SOEs under MIT Supervision: SG Machino, HMC, SMA, VITACO



Công ty TNHH MTV Quản Lý Kinh Doanh Nhà TP.HCM
HCMC Housing Management & Trading Company Limited



Some Legal Issues, which may arise from the Lavenue Case

- ❖ Was the acquisition (purchases of shares by Kido/Mayflower) legally?
- ❖ Was the right to develop the land plots (8-12 Le Duan Dist 1) legally granted to Lavenue Company? => Review of approval process of the Lavenue Crown Project.
- ❖ Is the grant *and* lease of the *two land plots* for 50 years, the Land Use Right (LUR) certificate issued to Lavenue Company valid?
- ❖ In case, HCM had revoked the LUR certificate and withdrawn the approval of Lavenue Crown Project, how to settle financial consequences, particularly to recover losses of investor?

Câu hỏi cho Nhóm 1+2

1. Hai lô đất 8-12 Lê Duẩn đã được Nhà nước phân bổ cho 4 DNNN thuộc Bộ Công thương sử dụng dựa trên những hình thức pháp lý nào? Hãy phân biệt các hình thức đó.
2. CTCP Đầu tư La Venue gồm những cổ đông chính nào, Công ty này có được Quyền sử dụng lô đất 8-12 Lê Duẩn dựa trên căn cứ pháp lý gì?
3. Việc 4 DNNN bán cổ phần cho Kinh Đô, và Công ty TNHH MTC Quản lý kinh doanh nhà TPHCM bán cổ phần cho Hoa Tháng Năm lẽ ra cần phải quy định như thế nào để tránh thất thoát Quyền sử dụng đất công?

Câu hỏi cho Nhóm 3+4

1. CTCP Đầu tư La Venue gồm những cổ đông nào, Công ty này có được Quyền sử dụng lô đất 8-12 Lê Duẩn dựa trên những căn cứ pháp lý nào?
2. Công ty TNHH Hoa Tháng Năm có được 30% sở hữu trong CTCP Đầu tư La Venue thông qua những giao dịch nào, quy trình này có thể có những sai phạm gì?
3. Với tư cách là những nhà đầu tư (ví dụ như Kinh Đô hay Hoa Tháng Năm) mua lại phần vốn góp trong DNNN, pháp luật về Mua bán & Sáp nhập doanh nghiệp cần thay đổi ra sao để bảo vệ lợi ích chính đáng của nhà đầu tư?