

# HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 VỀ DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

Phạm Xuân Thắng\*

\*ThS. Khoa Luật, Học viện An ninh nhân dân.

Thông tin bài viết:

*Từ khóa:* Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, Luật Đất đai năm 2013.

*Lịch sử bài viết:*

Nhận bài : 14/5/2020  
Biên tập : 26/5/2020  
Duyệt bài : 28/5/2020

Article Information:

*Keywords:* Foreign-invested enterprises, Law on Land of 2013

*Article History:*

Received : 14 May, 2020  
Edited : 26 May, 2020  
Approved : 28 May, 2020

Tóm tắt:

Thời gian vừa qua, những quy định về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong pháp luật đất đai nước ta đã không ngừng được hoàn thiện, tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất đai đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, góp phần thể chế hóa đầy đủ chính sách của Đảng về thu hút đầu tư nước ngoài trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế. Tuy nhiên, các quy định về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong Luật Đất đai năm 2013 còn tồn tại những hạn chế, bất cập; cần được tiếp tục sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện.

Abstract:

Recently, there are constant improvements of the legal regulations on foreign-invested enterprises doing business in lands, which has established a legal ground for effective implementation of management and land utilization for the foreign-invested enterprises, contributing to the fully institutionalization of the Party's policy on foreign investment in the period of international integration of economics. However, the content of the legal regulations on foreign-invested enterprises in the Land on Law of 2013 still has shortcomings that need further reviews and improvements.

## Về khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Khái niệm “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” được pháp luật nước ta ghi nhận lần đầu tiên tại Luật Đầu tư nước ngoài (ĐTNN) năm 1996<sup>1</sup> để sử dụng thay thế cho khái niệm “Xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” được sử dụng trong các văn bản pháp

luật về ĐTNN trước đó<sup>2</sup>. Mặc dù vậy, trong lĩnh vực pháp luật đất đai, phải đến khi Luật Đất đai năm 2013 ra đời thì khái niệm “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN” mới chính thức được quy định để thay cho thuật ngữ “tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam” được sử dụng trong các Luật Đất đai trước đây<sup>3</sup>. Luật Đất đai năm 2013 quy định

1 Khoản 6 Điều 2 Luật ĐTNN năm 1996.

2 Luật ĐTNN tại Việt Nam năm 1987 đã được sửa đổi, bổ sung các năm 1990, 1992.

3 Luật Đất đai các năm 1987, 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001) và Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam năm 1994.

doanh nghiệp có vốn ĐTNN như sau: “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN gồm doanh nghiệp 100% vốn ĐTNN, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà ĐTNN mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư”<sup>4</sup>.

Có thể nhận thấy rằng, quy định về doanh nghiệp có vốn ĐTNN trong Luật Đất đai năm 2013 đã tạo ra sự tương thích giữa pháp luật đất đai với pháp luật doanh nghiệp và pháp luật đầu tư<sup>5</sup>. Cùng với đó, việc sử dụng khái niệm này đã xác định chính xác, đầy đủ và cụ thể tư cách pháp lý của các chủ thể sử dụng đất có yếu tố nước ngoài ở nước ta. Tuy nhiên, trước sự vận động, phát triển không ngừng của các quan hệ kinh tế trong điều kiện kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, quan niệm về doanh nghiệp có vốn ĐTNN trong pháp luật đầu tư và pháp luật doanh nghiệp đến nay đã có nhiều sự thay đổi. Chính vì vậy, quy định về doanh nghiệp có vốn ĐTNN trong Luật Đất đai năm 2013 hiện nay đã phát sinh những bất cập sau đây:

*Thứ nhất*, quy định về “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN” trong Luật Đất đai năm 2013 có nội hàm khác biệt so với quy định của Luật Đầu tư năm 2014.

Luật Đất đai năm 2013 quy định về “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN” trên cơ sở kế thừa và tương đồng với quy định về doanh nghiệp có vốn ĐTNN tại Luật Đầu tư năm 2005<sup>6</sup>. Theo đó, Luật Đất đai năm 2013 quy định về “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN” bằng

phương pháp liệt kê và xác định doanh nghiệp có vốn ĐTNN là chủ thể sử dụng đất gồm ba nhóm sau: i) Doanh nghiệp 100% vốn ĐTNN; ii) Doanh nghiệp liên doanh; iii) Doanh nghiệp Việt Nam mà nhà ĐTNN mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư. Bằng phương pháp liệt kê này, Luật Đất đai năm 2013 đã không thể khái quát hết được những tổ chức kinh tế có thành viên là chủ thể nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam, ví dụ như những hợp tác xã có thành viên là người nước ngoài<sup>7</sup>. Bên cạnh đó, Luật Đầu tư năm 2014 (thay thế Luật Đầu tư năm 2005) không sử dụng thuật ngữ “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN”, mà sử dụng thuật ngữ “Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN” nhằm bảo đảm tính khái quát, phù hợp với thực tiễn. Theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014, “*Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN là tổ chức kinh tế có nhà ĐTNN là thành viên hoặc cổ đông được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và các tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh*”<sup>8</sup>.

Trong khi đó, Luật Đất đai năm 2013 vẫn sử dụng thuật ngữ “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN”. Điều này không chỉ tạo ra sự thiếu thống nhất giữa pháp luật đất đai và pháp luật đầu tư mà còn gây ra khó khăn đối với quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất, tác động tiêu cực đến hiệu quả của công tác quản lý, sử dụng đất đai.

4 Khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

5 Đại học Luật Hà Nội, Giáo trình Luật Đất đai, Nxb. Công an nhân dân, 2018, tr.174.

6 Khoản 6 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2005.

7 Khoản 4 Điều 13 Luật Hợp tác xã năm 2012 và Điều 4 Nghị định số 193/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2013.

8 Khoản 16 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2014.

*Thứ hai*, nội hàm của “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN” trong Luật Đất đai năm 2013 không thống nhất với các văn bản luật chuyên ngành. Cụ thể là Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Doanh nghiệp năm 2014 không còn điều chỉnh về “Doanh nghiệp liên doanh”. Trong khi đó, Luật Đất đai năm 2013 vẫn còn xác định doanh nghiệp liên doanh là một loại chủ thể sử dụng đất và sử dụng thuật ngữ “Doanh nghiệp liên doanh” trong một số quy định nhưng không giải thích cụ thể về thuật ngữ này<sup>9</sup>. Điều này dẫn đến những bất cập trong thực hiện quyền, nghĩa vụ cũng như những thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất (QSDĐ) của loại hình chủ thể này trên thực tế.

*Thứ ba*, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản luật liên quan chưa thống nhất trong sử dụng thuật ngữ “nhà đầu tư nước ngoài”, “tổ chức, cá nhân nước ngoài” khi quy định về doanh nghiệp có vốn ĐTNN sử dụng đất<sup>10</sup>.

## **2. Về nhận quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**

Trên cơ sở kế thừa, phát triển và pháp điển hóa quy định của các văn bản pháp luật đất đai, Luật Đất đai năm 2013 tiếp tục quy định theo hướng cho phép doanh nghiệp có vốn ĐTNN có quyền lựa chọn phương thức tiếp cận đất từ Nhà nước hoặc từ thị trường. Đồng thời, với mỗi phương thức tiếp cận đất đai, Luật Đất đai năm 2013 cũng đã quy định theo hướng mở rộng hơn những hình thức nhận

QSDĐ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN.

- Trường hợp doanh nghiệp có vốn ĐTNN lựa chọn phương thức tiếp cận đất đai từ Nhà nước, Luật Đất đai năm 2013 quy định hai hình thức sử dụng đất: 1) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở nhằm mục đích để bán hoặc kết hợp bán và cho thuê<sup>11</sup>; 2) Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê<sup>12</sup>.

Trường hợp doanh nghiệp có vốn ĐTNN lựa chọn phương thức tiếp cận đất đai từ thị trường thì có thể lựa chọn một trong các hình thức sau: nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ<sup>13</sup>; nhận góp vốn bằng QSDĐ<sup>14</sup>; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế<sup>15</sup>.

Có thể nhận thấy, Luật Đất đai hiện hành đã mở rộng rất nhiều về quyền cho doanh nghiệp có vốn ĐTNN so với các Luật Đất đai trước đây. Luật Đất đai năm 2013 lần đầu tiên quy định hình thức nhận QSDĐ từ Nhà nước của doanh nghiệp có vốn ĐTNN bằng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở nhằm mục đích để bán hoặc kết hợp bán và cho thuê. Những hình thức nhận QSDĐ từ thị trường của doanh nghiệp có vốn ĐTNN cũng được Luật Đất đai năm 2013 quy định mở rộng và thông thoáng hơn so với các

9 Điều 5, Điều 81, Điều 169 và Điều 184 Luật Đất đai năm 2013.

10 Điểm a khoản 4 Điều 183 và khoản 1, khoản 3 Điều 184 Luật Đất đai năm 2013.

11 Khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai năm 2013.

12 Điểm d, Điểm e khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

13 Điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013.

14 Điểm c khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013.

15 Khoản 2 Điều 185 Luật Đất đai năm 2013.

Luật Đất đai trước đó. Những quy định này về cơ bản đã thiết lập sự bình đẳng về quyền tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp có vốn ĐTNN với các doanh nghiệp trong nước, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp có vốn ĐTNN sử dụng đất ổn định, lâu dài để thực hiện các dự án đầu tư. Bên cạnh đó, quy định của Luật Đất đai năm 2013 về đặt quyền tiếp cận QSDĐ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN hiện nay còn tồn tại một số hạn chế, bất cập sau:

*Thứ nhất*, chưa bảo đảm bình đẳng giữa tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn ĐTNN.

- Đối với phương thức nhận QSDĐ thông qua việc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, doanh nghiệp có vốn ĐTNN chỉ có thể được thực hiện trong trường hợp duy nhất đó là sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê. Trong khi đó, ngoài trường hợp này thì tổ chức kinh tế trong nước còn được Nhà nước giao đất có thu tiền để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng<sup>16</sup>.

- Trường hợp doanh nghiệp có vốn ĐTNN nhận QSDĐ từ thị trường bị giới hạn hơn so với tổ chức kinh tế trong nước. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, doanh nghiệp có vốn ĐTNN chỉ có thể nhận QSDĐ

từ thị trường thông qua ba hình thức; trong khi đó, ngoài ba hình thức đã nêu, tổ chức kinh tế trong nước còn có thể nhận QSDĐ thông qua nhiều hình thức khác như: nhận chuyển nhượng QSDĐ, nhận tặng cho QSDĐ, nhận thừa kế QSDĐ<sup>17</sup>. Chính vì vậy, trên thực tế, phương thức xác lập QSDĐ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN chủ yếu thông qua thị trường sơ cấp, trong khi việc xác lập QSDĐ thông qua thị trường thứ cấp rất hạn chế<sup>18</sup>. Những rào cản này đã đi ngược lại các cam kết của Việt Nam trong hội nhập quốc tế, tác động tiêu cực đến tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh và hạn chế năng lực cạnh tranh của nền kinh tế<sup>19</sup>.

*Thứ hai*, quy định về các trường hợp nhận QSDĐ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN chưa bảo đảm tính hợp lý.

- Theo quy định của Luật Đất đai 2013, doanh nghiệp có vốn ĐTNN được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ<sup>20</sup>; khi đó, doanh nghiệp có vốn ĐTNN có quyền và nghĩa vụ tương tự như trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê<sup>21</sup>. Quy định này, một mặt chưa phù hợp với quy định của pháp luật dân sự, pháp luật doanh nghiệp<sup>22</sup>; mặt khác, chưa rõ ràng trong việc xác định đó là trường hợp

16 Khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 55 Luật Đất đai năm 2013.

17 Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 và điểm a, điểm c và điểm d khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013.

18 Châu Thị Khánh Vân, Chủ thể giao dịch QSDĐ theo quy định của Luật Đất đai, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 2+3/2019, tr.74-81.

19 Nguyễn Ngọc Minh, Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, Luận án tiến sĩ luật học, Đại học Luật Hà Nội, 2016, tr.116.

20 Điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013.

21 Khoản 3 Điều 39 Nghị định số 43/2014 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

22 Xem thêm: Lưu Quốc Thái, Bàn về vấn đề "chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất" trong LDD 2013, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 8/2014, tr.65-70.

doanh nghiệp có vốn ĐTNN nhận QSDĐ thông qua nhận chuyển nhượng dự án hay thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần trong doanh nghiệp khác.

- Luật Đất đai năm 2013 bổ sung trường hợp nhận QSDĐ của doanh nghiệp liên doanh thông qua nhận góp vốn bằng QSDĐ. Quy định này đã thể hiện sự mở rộng về quyền tiếp cận đất đai của doanh nghiệp có vốn ĐTNN, là sự cụ thể hóa chủ trương "Khuyến khích việc cho thuê, góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện các dự án đầu tư"<sup>23</sup>. Tuy nhiên, những quy định về nội dung trên của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa xác định rõ, trong trường hợp này thì doanh nghiệp liên doanh nhận góp vốn bằng QSDĐ khi thành lập mới doanh nghiệp hay ở thời điểm doanh nghiệp đã thành lập và đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, diện chủ thể được góp vốn bằng QSDĐ với doanh nghiệp có vốn ĐTNN cũng chưa được quy định cụ thể. Chính vì vậy, điều đó dẫn đến sự khó khăn trong việc thực thi của chủ thể sử dụng đất cũng như hoạt động quản lý nhà nước về đất đai.

- Quy định về các trường hợp nhận QSDĐ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN chưa bao quát được hết các trường hợp nhận QSDĐ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN trên thực tế.

Trên thực tế, ngoài những trường hợp nhận QSDĐ được liệt kê tại Điều 169 Luật

Đất đai năm 2013<sup>24</sup>, doanh nghiệp có vốn ĐTNN có thể nhận QSDĐ trong những trường hợp sau: thuê, thuê lại QSDĐ của tổ chức kinh tế trong nước<sup>25</sup>; nhận QSDĐ thông qua việc mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ<sup>26</sup>; nhận QSDĐ trong trường hợp tổ chức lại doanh nghiệp (doanh nghiệp có vốn ĐTNN thực hiện chia, tách, hợp nhất hoặc sáp nhập doanh nghiệp). Như vậy, có thể thấy rằng, quy định về các trường hợp nhận QSDĐ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN trong Luật Đất đai năm 2013 chưa đảm bảo tính toàn diện và thiếu thống nhất với các văn bản pháp luật khác.

### 3. Về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất

Bên cạnh các quy định về quyền và nghĩa vụ chung như những chủ thể sử dụng đất khác, Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN trong từng trường hợp cụ thể<sup>27</sup>. Những quy định này đã ghi nhận quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN tiệm cận với quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong nước, sự bất bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa hai nhóm chủ thể này đã được thu hẹp gần như tối đa. Đặc biệt, trong một số trường hợp, doanh nghiệp có vốn ĐTNN được ghi nhận quyền và nghĩa vụ tương đương với tổ chức kinh tế trong

23 Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

24 Điểm b, điểm c và điểm k khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013.

25 Điểm b khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013.

26 Khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 159 và Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014.

27 Khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 183, Điều 184, khoản 2 Điều 185 và Điều 187 Luật Đất đai năm 2013.

nước<sup>28</sup>. Bên cạnh đó, những quy định này chưa bảo đảm sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN với tổ chức kinh tế trong nước.

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, trường hợp nhận QSDĐ thông qua việc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì quyền của doanh nghiệp có vốn ĐTNN vẫn bị hạn chế hơn khi không được tặng cho QSDĐ giống như tổ chức kinh tế trong nước<sup>29</sup>.

- Luật Đất đai năm 2013 quy định doanh nghiệp có vốn ĐTNN được 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 sử dụng đất<sup>30</sup>. Nội dung quy định này còn khá chung chung khi chưa xác định việc góp vốn này được thực hiện để góp vốn vào tổ chức kinh tế hay để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh, và trong trường hợp góp vốn bằng QSDĐ vào tổ chức kinh tế thì được thực hiện khi thành lập tổ chức kinh tế mới hay góp vốn vào tổ chức kinh tế đã được thành lập và đang hoạt động. Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 cũng chưa quy định cụ thể về vấn đề này<sup>31</sup>. Ngoài ra, quy định về quyền góp vốn bằng QSDĐ cũng không rõ ràng trong việc xác định diện chủ thể mà doanh nghiệp

có vốn ĐTNN được thực hiện việc góp vốn bằng QSDĐ; trong khi đó, Luật Đất đai quy định rất cụ thể và chi tiết về quyền góp vốn bằng QSDĐ đối với các loại chủ thể sử dụng đất khác<sup>32</sup>.

- Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, doanh nghiệp có vốn ĐTNN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền chuyển nhượng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất<sup>33</sup>. Quy định này chưa thống nhất với văn bản luật chuyên ngành khác. Cụ thể, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định, doanh nghiệp có vốn ĐTNN chỉ được cho thuê nhà ở đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất được Nhà nước cho thuê mà không được thực hiện quyền chuyển nhượng, cho dù tiền thuê đất được trả hàng năm hay trả một lần cho cả thời gian thuê<sup>34</sup>. Cùng với đó, Luật Nhà ở năm 2014 cũng quy định các chủ thể nước ngoài xây dựng nhà ở trên đất thuê chỉ được quyền cho thuê nhà ở<sup>35</sup>. Sự thiếu thống nhất giữa các văn bản luật trong quy định về quyền chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất dẫn đến sự hạn chế trong các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, ảnh hưởng tiêu cực đến sự sôi động của thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay.

28 Khoản 5 Điều 183; khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 184; Điểm a khoản 2 Điều 185 Luật Đất đai năm 2013.

29 Điểm c khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013.

30 Điểm đ khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013.

31 Điều 79 và Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 79a Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

32 Điểm đ khoản 2 Điều 174 và Điểm h khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013.

33 Điểm b khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013.

34 Điểm d khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

35 Khoản 1 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014.

- Luật Đất đai năm 2013 còn chưa quy định quyền và nghĩa vụ sử dụng đất đối với một số loại hình doanh nghiệp có vốn ĐTNN đối với những trường hợp sau:

+ Trường hợp doanh nghiệp có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp<sup>36</sup>.

+ Trường hợp doanh nghiệp có vốn ĐTNN được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh<sup>37</sup>.

+ Trường hợp doanh nghiệp có vốn ĐTNN được hình thành do các nhà đầu tư trong nước góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp 100% vốn ĐTNN hoặc doanh nghiệp có vốn ĐTNN mà nhà ĐTNN chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối dẫn đến bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối.

+ Trường hợp doanh nghiệp có vốn ĐTNN được hình thành do việc tiến hành các hoạt động tổ chức lại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật doanh nghiệp<sup>38</sup>.

Sự thiếu vắng những quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN trong các trường hợp trên không chỉ tạo ra sự thiếu toàn diện trong những quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà còn dẫn đến những vướng mắc trong thực thi quyền và nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất cũng như những khó khăn trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai.

#### 4. Kiến nghị

Từ những phân tích nêu trên, chúng tôi cho rằng, để bảo đảm thể chế hóa đầy đủ chính sách của Đảng về thu hút đầu tư nước ngoài trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế, cần sửa đổi các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về doanh nghiệp có vốn ĐTNN theo hướng sau:

- Thay thế thuật ngữ “Doanh nghiệp có vốn ĐTNN” bằng thuật ngữ “Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN” như quy định của Luật Đầu tư năm 2014 để bảo đảm sự thống nhất trong hệ thống pháp luật.

- Rà soát, sửa đổi các quy định về nhận QSDĐ nhằm bảo đảm sự bình đẳng giữa doanh nghiệp có vốn ĐTNN và tổ chức kinh tế trong nước; quy định chi tiết, cụ thể hơn về nhận QSDĐ bảo đảm phù hợp với pháp luật đầu tư và pháp luật doanh nghiệp; bổ sung quy định về một số trường hợp nhận QSDĐ nêu trên của doanh nghiệp có vốn ĐTNN.

- Bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn ĐTNN trong sử dụng đất như tổ chức kinh tế trong nước, đảm bảo sự phù hợp với chính sách “Thực hiện nhất quán một chế độ pháp lý kinh doanh cho các doanh nghiệp, không phân biệt hình thức sở hữu, thành phần kinh tế”<sup>39</sup>; sửa đổi quy định về quyền góp vốn bằng QSDĐ và quyền chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nhằm đảm bảo sự thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 ■

36 Điểm e khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

37 Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

38 Điều 192, Điều 193, Điều 194 và Điều 195 Luật Doanh nghiệp năm 2014.

39 Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.