

MỘT SỐ BẤT CẬP TRONG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN

NGÔ THỊ PHƯƠNG THẢO
 Trường Đại học Trà Vinh

Nhận bài ngày 27/5/2021. Sửa chữa xong 29/5/2021. Duyệt đăng 31/5/2021.

Abstract

The article studies and analyzes current legal regulations on investment in the form of project implementation by foreign investors in Vietnam. Since then, the article points out the limitations of legal regulations, and proposes some directions to improve the law on this issue.

Keywords: Invest, investment project, foreign investors.

1. Đặt vấn đề

Đầu tư là hoạt động nhằm mục đích kinh doanh - mục đích sinh lợi của nhà đầu tư. Nhà đầu tư bao gồm: nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài⁽¹⁾. Khi đầu tư tại Việt Nam, nhà đầu tư có thể lựa chọn các hình thức đầu tư sau: thành lập tổ chức kinh tế; góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế; thực hiện dự án đầu tư; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC (hợp đồng hợp tác kinh doanh); các hình thức đầu tư, loại hình tổ chức kinh tế mới theo quy định của Chính phủ⁽²⁾. Trong phạm vi bài viết này, tác giả chỉ tập trung phân tích hoạt động đầu tư theo hình thức thực hiện dự án của nhà đầu tư nước ngoài. Các hình thức đầu tư khác cũng như hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư khác không được đề cập trong bài viết này. Nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam⁽³⁾.

Việt Nam luôn hướng đến mục tiêu thu hút đầu tư. Một trong những yếu tố tạo sức hút cho môi trường đầu tư đó là hệ thống pháp luật hoàn thiện, tạo sự thông thoáng cho môi trường đầu tư. Hệ thống pháp luật về đầu tư ở Việt Nam đang dần hướng đến việc tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư khi thực hiện hoạt động đầu tư tại đây, đặc biệt là thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư quốc tế. Điều đó được chứng minh bằng tín hiệu đáng mừng là tính đến ngày 20/4/2021, Việt Nam có 33.463 dự án đầu tư còn hiệu lực với tổng số vốn đăng ký 394,9 tỷ USD, có 140 quốc gia, vùng lãnh thổ có dự án đầu tư còn hiệu lực⁽⁴⁾. Mặc dù pháp luật Việt Nam thời gian qua đã có những đóng góp đáng kể vào vấn đề thu hút đầu tư nước ngoài, đặc biệt là sự ra đời của Luật Đầu tư năm 2020 vừa qua. Thế nhưng, những đổi mới của Luật Đầu tư năm 2020 vẫn chưa đáp ứng kỳ vọng của nền kinh tế, đặc biệt là trong thu hút đầu tư nước ngoài. Bởi lẽ, Luật Đầu tư năm 2020 và các văn bản pháp luật có liên quan đến đầu tư vẫn tồn tại một số bất cập nhất định cần được sửa đổi ngay.

1) Khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020.

2) Điều 21 Luật Đầu tư năm 2020.

3) Khoản 19 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020.

4) Bộ Kế hoạch đầu tư, Cục Đầu tư nước ngoài, Báo cáo tình hình đầu tư trực tiếp nước ngoài 4 tháng đầu năm 2021. Nguồn: <http://www.mpi.gov.vn/Pages/tinbai.aspx?idTin=49850&idcm=208>, truy cập ngày 20/5/2021.

2. Quy định và hạn chế của pháp luật về đầu tư theo hình thức thực hiện dự án của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

2.1. Vấn đề sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư

Dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định⁵⁾. Dự án đầu tư có thể do nhà đầu tư hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề xuất. Khi thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư⁶⁾. Nếu dự án do nhà đầu tư đề xuất, nhà đầu tư lập văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư nộp cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư nếu dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc cho cơ quan đăng ký đầu tư nếu dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp dự án đầu tư không thuộc các Điều 30, 31 và 32 Luật Đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, khi đó, nhà đầu tư nước ngoài sẽ nộp văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư cho cơ quan đăng ký đầu tư, bao gồm: Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế (sau đây gọi tắt là Ban Quản lý), tùy thuộc vào địa điểm thực hiện dự án đầu tư. Trong văn bản đề nghị thực hiện dự án, nhà đầu tư phải thể hiện được địa điểm thực hiện dự án và dự kiến diện tích đất sử dụng. Căn cứ vào đó, nhà đầu tư sẽ được lựa chọn thực hiện dự án thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư⁷⁾. Sau khi có kết quả trúng đấu giá hoặc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư trúng đấu giá, trúng thầu thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai năm 2013) thì người sử dụng đất bao gồm⁸⁾:

“1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

Theo đó, liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài là đối tượng được quy định tại khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013: doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, Luật Đất đai không có bất kỳ định nghĩa nào về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà chỉ dừng lại ở mức độ liệt

5) Khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư 2020.

6) Điểm a khoản 1 Điều 37 Luật Đầu tư năm 2020.

7) Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020.

8) Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

kê. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Luật Đất đai năm 2013 ghi nhận ở đây bao gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong đó, đối với doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài mà Luật Đất đai quy định bao gồm doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 100% vốn điều lệ và doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật nước ngoài do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 100% vốn điều lệ (đây chính là đối tượng được Luật Đầu tư quy định là nhà đầu tư nước ngoài).

Xét theo các quy định này, giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2020 có một số vấn đề bất cập, chưa được thống nhất sau:

2.1.1. Có sự không thống nhất giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai trong quy định về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Luật Đầu tư không có quy định về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà chỉ có quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Theo đó, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông⁹⁾. Hơn nữa, tổ chức kinh tế là tổ chức 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 tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh¹⁰⁾. Như vậy, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư là tổ chức kinh tế được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông, trong đó bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác. Nghĩa là, xét về phạm vi, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà Luật Đầu tư ghi nhận bao gồm cả doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư là doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam còn doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đất đai, như đã phân tích, bao gồm cả doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam và doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật nước ngoài. Theo những quy định này, có thể thấy là chưa có sự thống nhất giữa Luật Đất đai và Luật Đầu tư về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

2.1.2. Theo quy định của Luật Đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài bao gồm cá nhân có quốc tịch nước ngoài và tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam. Trong đó, tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài lại bao gồm tổ chức kinh tế và tổ chức phi kinh tế. Tổ chức kinh tế lại có thể là doanh nghiệp hoặc những tổ chức kinh tế không phải doanh nghiệp theo quy định của các nước. Trong khi đó, Luật Đất đai chỉ ghi nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam của doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật nước ngoài (mà theo quy định của Luật Đất đai là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài). Theo quy định này của Luật Đất đai, nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức kinh tế không phải là doanh nghiệp và tổ chức phi kinh tế được thành lập theo pháp luật nước ngoài không được ghi nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Điều đó đồng nghĩa với việc họ không thể đầu tư theo hình thức thực hiện dự án ở Việt Nam. Luật Đầu tư không có bất kỳ quy định nào hạn chế quyền lựa chọn hình thức đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức kinh tế không phải là doanh nghiệp và tổ chức phi kinh tế được thành lập theo pháp luật nước ngoài. Hơn nữa, với quy định này của Luật Đất đai thì nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức kinh tế không phải là doanh nghiệp và tổ chức phi kinh tế được thành lập theo pháp luật nước ngoài cũng không thể đầu tư theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế ở Việt Nam, bởi lẽ, theo quy định của Luật Đầu tư, trước khi thành lập tổ chức kinh tế, nhà đầu tư nước ngoài phải có dự án đầu tư¹¹⁾. Như vậy, Luật Đất đai đã tạo ra rào cản đối với nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức kinh tế không phải là doanh nghiệp và tổ chức phi kinh tế được thành lập theo pháp luật nước ngoài. Điều này sẽ làm giảm rất nhiều sức hút trong môi trường đầu tư ở Việt Nam.

9) Khoản 22 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020.

10) Khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020.

11) Điểm c khoản 1 Điều 22 Luật Đầu tư năm 2020.

2.2. Vấn đề cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Một vấn đề nữa xuất phát từ chính trong quy định của Luật Đầu tư và văn bản hướng dẫn thi hành Luật này, cụ thể là Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (sau đây gọi tắt là Nghị định 31/2021/NĐ-CP), về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư của cơ quan đăng ký đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư bao gồm Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ban Quản lý. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của hai cơ quan này được quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 39 Luật Đầu tư như sau:

“1. Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Cơ quan đăng ký đầu tư nơi nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư, đặt hoặc dự kiến đặt văn phòng điều hành để thực hiện dự án đầu tư cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư sau đây:

- a) Dự án đầu tư thực hiện tại 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;
- b) Dự án đầu tư thực hiện ở trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế;
- c) Dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế nơi chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc không thuộc phạm vi quản lý của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế”.

Đối với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 39 Luật Đầu tư thì đã xác định rõ thẩm quyền của cơ quan đăng ký đầu tư. Tuy nhiên, trong các trường hợp được quy định tại khoản 3 thì cơ quan đăng ký đầu tư nào sẽ cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư, Luật không xác định rõ. Trong khi đó, chẳng hạn như trường hợp được quy định tại điểm c khoản 3 Điều 39 Luật Đầu tư: “Dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế nơi chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc không thuộc phạm vi quản lý của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế”, rõ ràng có thể xác định được thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong các trường hợp này là Sở Kế hoạch và Đầu tư, bởi lẽ, cơ quan đăng ký đầu tư chỉ có một là Sở Kế hoạch và Đầu tư, hai là Ban Quản lý, đương nhiên dự án đầu tư được thực hiện tại những tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà nơi đó chưa thành lập Ban Quản lý hoặc không thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý thì chỉ còn lại một cơ quan đăng ký đầu tư duy nhất là Sở Kế hoạch và Đầu tư. Thế nhưng, Luật Đầu tư vẫn không quy định rõ mà lại chờ Nghị định hướng dẫn. Đến Nghị định hướng dẫn (Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) thì thẩm quyền này được ghi nhận tại Điều 34 như sau:

“1. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đầu tư.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư nơi nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư, đặt hoặc dự kiến đặt văn phòng điều hành để thực hiện dự án đầu tư cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư sau:

- a) Dự án đầu tư thực hiện tại 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;
- b) Dự án đầu tư thực hiện ở trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế;
- c) Dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế nơi chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc không thuộc phạm vi quản lý của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu chức năng trong khu kinh tế;

b) Dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế”.

Có thể thấy, Điều 34 Nghị định 31/2021/NĐ-CP đang hướng dẫn cho Điều 39 Luật Đầu tư, tuy nhiên, việc hướng dẫn chi tiết ở đây cũng không khác gì quy định của Luật. Điều này lại không phù hợp với tinh thần của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật: “[...] Văn bản quy định chi tiết chỉ được quy định nội dung được giao và không được quy định lặp lại nội dung của văn bản được quy định chi tiết”¹²⁾. Ở đây có hai vấn đề: thứ nhất, Điều 39 Luật Đầu tư rõ ràng không giao cho Chính phủ quy định chi tiết Điều này, bởi Luật đã quy định khá rõ và chi tiết; thứ hai, nội dung quy định chi tiết ở Điều 34 Nghị định 31/2021/NĐ-CP gần như lặp lại Điều 39 của Luật. Như vậy, hướng dẫn chi tiết ở Điều 34 Nghị định 31/2021/NĐ-CP cho Điều 39 Luật Đầu tư là không cần thiết. Chỉ cần Điều 39 Luật Đầu tư xác định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư tại khoản 3 Điều này là đã làm cho quy định của Luật hoàn toàn rõ ràng và không cần được hướng dẫn trong Nghị định của Chính phủ.

3. Đề xuất

Để tạo sự thống nhất trong các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư theo hình thức thực hiện dự án của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam cũng như tạo sự thông thoáng nhằm thu hút đầu tư nước ngoài, thiết nghĩ các văn bản pháp luật liên quan đến vấn đề này cần được sửa đổi, bổ sung như sau:

3.1. Sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai theo hướng: “[...]7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư”. Có như vậy mới tạo nên sự thống nhất trong quy định giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai. Khi đó, những tổ chức kinh tế được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông, bao gồm cả doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh đều có quyền sử dụng đất, tức là có thể trực tiếp thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam. Hình thức sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài này sẽ thực hiện theo quy định hiện hành của Luật Đất đai đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

3.2. Bổ sung thêm chủ thể là người sử dụng đất ở Việt Nam vào Điều 5 Luật Đất đai (khoản 8) với nội dung như sau: “[...] 8. Nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam”. Về hình thức sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài sẽ thực hiện theo hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Theo đó, khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 cần được bổ sung thêm một điểm (điểm h) như sau: “[...] h) Nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam. Thời gian cho thuê đất theo thời gian thực hiện dự án đầu tư”.

3.3. Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 34 Luật Đầu tư năm 2020 cần được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Trừ trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều này, Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu chức năng trong khu kinh tế;

b) Dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Xem tiếp trang 93

12) Khoản 1 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2020.