



**QUYỀN TIẾP CẬN VÀ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ
NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM THEO LUẬT ĐẤT ĐAI 2024**

Vũ Nguyễn Thanh Lương, Nguyễn Thị Hằng, và Nguyễn Gia Huy Chương
Global Vietnam Lawyers LLC

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài ("**Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN**") là một trong bảy nhóm chủ thể sử dụng đất/người sử dụng đất ("**NSDD**") tại Việt Nam.¹ Trên cơ sở kế thừa và phát triển các quy định trong pháp luật đất đai trước đây, Luật Đất đai 2024 đã có những quy định về việc tiếp cận và sử dụng đất của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN theo hướng mở rộng hơn và tiệm cận bình đẳng với các tổ chức kinh tế trong nước, đảm bảo tiềm năng của đất đai được khai thác tối đa trong nền kinh tế thị trường.

1. Xác định lại đối tượng sử dụng đất là Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN

- (a) Khái niệm "**Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN**" được quy định tại Luật Đất đai 2024 trên cơ sở xác định lại nhóm chủ thể "**doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**" trong Luật Đất đai 2013 và "**tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam**" trong Luật Đất đai 2003. Theo đó, Luật Đất đai 2024 xác định Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN theo hướng tham chiếu đến Luật Đầu tư hiện hành,² cụ thể là "**tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất**".³
- (b) Phân tích nội dung "**tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài**" được quy định tại Điều 23.1 của Luật Đầu tư 2020 như sau:

"Điều 23. Thực hiện hoạt động đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư thành lập tổ chức kinh tế khác; đầu tư góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế khác; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC nếu tổ chức kinh tế đó thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh;**
b) Có tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ;
c) Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ."

¹ Điều 4.7 của Luật Đất đai 2024

² Luật Đầu tư 2020, được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

³ Điều 3.46 của Luật Đất đai 2024

Như vậy, có thể hiểu Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN theo quy định của Luật Đất đai 2024 chỉ là các chủ thể theo quy định tại Điều 23.1 của Luật Đầu tư 2020, tức là những tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN có trên 50% vốn điều lệ được nắm giữ trực tiếp bởi (i) nhà đầu tư nước ngoài, (ii) tổ chức kinh tế do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ số vốn điều lệ trên 50%; hoặc (iii) nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế tại điểm (i) trên đây.

- (c) Một điểm đáng lưu ý là, Luật Đầu tư 2020 chỉ đơn giản định nghĩa Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN là “*tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông*”.⁴ Theo định nghĩa này, chỉ cần doanh nghiệp có nhà đầu tư nước ngoài sở hữu vốn (bất kể số vốn sở hữu là bao nhiêu) thì tổ chức đó đã được coi là tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN.

Như vậy, nếu so sánh các định nghĩa về “Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN” theo Luật Đất đai 2024 và “Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN” theo Luật Đầu tư 2020, chúng tôi thấy rằng phạm vi áp dụng các Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN theo Luật Đất đai 2024 hẹp hơn, và chỉ gồm những Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN thuộc các trường hợp được phân tích tại Mục 1(b) nêu trên.

- (d) Câu hỏi tiếp theo đặt ra là Luật Đất đai 2024 phân loại các tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN mà **không** thuộc các trường hợp được phân tích tại Mục 1(b) nêu trên (trong đó có bao gồm tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài sở hữu từ **50% vốn điều lệ trở xuống**) thuộc nhóm chủ thể sử dụng đất nào?

Theo quy định của Luật Đất đai 2024, “Tổ chức kinh tế” là “Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này” và thuộc “Tổ chức trong nước”.⁵ Trong khi đó, khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai 2024 đang dẫn chiếu đến Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN như phân tích tại Mục 1(a) nêu trên. Như vậy, hiện nay Luật Đất đai 2024 đang dùng phương pháp loại trừ, tức là những tổ chức kinh tế mà không phải là Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN (theo định nghĩa của Luật Đất đai 2024, chứ không phải của Luật Đầu tư 2020) thì được coi là Tổ chức kinh tế.

Tóm lại, có thể hiểu Luật Đất đai 2024 phân loại tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài sở hữu từ 50% vốn điều lệ trở xuống thuộc nhóm Tổ chức kinh tế trong nước.

- (e) Như vậy, chúng tôi thấy rằng chưa hoàn toàn có sự thống nhất giữa Luật Đất đai 2024 và Luật Đầu tư 2020 về định nghĩa “Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN”.

2. Việc nhận QSDĐ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN

Để được nhận QSDĐ, Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN có thể lựa chọn phương thức nhận QSDĐ (i) từ Nhà nước thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất; (ii) từ thị trường thông qua các giao dịch chuyển QSDĐ; hoặc (iii) phương thức khác như theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp

⁴ Điều 3.22 của Luật Đầu Tư 2020

⁵ Điều 4.1(b) của Luật Đầu Tư 2020

đất đai, quyết định của Tòa án đã được thi hành, phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam,...

2.1. Phương thức tiếp cận đất đai từ Nhà nước

Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN có thể có được QSDĐ từ Nhà nước thông qua các hình thức như sau:

- (a) Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; hoặc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.⁶
- (b) Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê đối với các trường hợp không thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.⁷
- (c) Nhà nước giao đất do Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất.⁸

2.2. Phương thức tiếp cận đất đai từ thị trường

Với phương thức tiếp cận đất đai từ thị trường, Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN có thể thực hiện thông qua một trong các hình thức sau:⁹

- (a) nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ;
- (b) nhận góp vốn bằng QSDĐ;
- (c) nhận chuyển nhượng QSDĐ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Bên cạnh các hình thức trên, đối với đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN còn được tiếp cận đất đai thông qua các hình thức như (i) thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; (ii) thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN.¹⁰

2.3. Các phương thức tiếp cận khác

Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN có thể được nhận QSDĐ theo quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam là một điểm mới được ghi nhận trong Luật Đất đai 2024, bên

⁶ Điều 28.1(i) và Điều 119.3 của Luật Đất đai 2024

⁷ Điều 28.1(k) và Điều 120 của Luật Đất đai 2024

⁸ Điều 119.4 của Luật Đất đai 2024

⁹ Điều 28.1(c), (d) và (đ) của Luật Đất đai 2024

¹⁰ Điều 206.3 của Luật Đất đai 2024

cạnh việc kế thừa các hình thức tiếp cận QSDĐ khác theo Luật Đất đai 2013 như: (i) theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; (ii) thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; (iii) quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; (iv) văn bản công nhận kết quả đấu giá QSDĐ phù hợp với pháp luật; (v) văn bản về việc chia, tách QSDĐ phù hợp với pháp luật đối với nhóm NSDD mà có chung QSDĐ.¹¹

3. Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN

Trong Luật Đất đai 2024, quyền của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN song hành cùng với nghĩa vụ mà họ phải thực hiện được quy định từ Điều 41 đến Điều 43. Bên cạnh những quyền chung dành cho tất cả NSDD, Luật Đất đai 2024 còn quy định các quyền áp dụng riêng đối với Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN tùy thuộc vào hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất,...

3.1. Một số quyền và nghĩa vụ chung của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN tương tự như NSDD khác

(a) Quyền và nghĩa vụ chung của NSDD

Trên góc độ không phân biệt về loại chủ thể, về hình thức sử dụng đất, hay về mục đích sử dụng đất thì tương tự như các chủ thể sử dụng đất khác, Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN cũng có các quyền chung của NSDD như:¹² (i) được cấp GCNQSDĐ khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp; (iii) hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp; và các quyền chung khác.

Bên cạnh đó, Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN cũng có các nghĩa vụ chung của NSDD như:¹³ (i) sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất; (ii) thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện 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; (iii) thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; và các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

(b) Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

Là minh chứng cho sự tôn trọng của Nhà nước đối với quyền tự do lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất dựa trên khả năng tài chính của NSDD, Luật Đất đai 2024 đã kế thừa và phát triển quyền lựa chọn và chuyển đổi hình thức trả tiền thuê đất của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN. Theo đó, (i) Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê **được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại**;¹⁴ hoặc ngược lại, (ii) Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian

¹¹ Điều 28.1(m) của Luật Đất đai 2024

¹² Điều 26 của Luật Đất đai 2024

¹³ Điều 31 của Luật Đất đai 2024

¹⁴ Điều 30.1 của Luật Đất đai 2024

thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.¹⁵

Với quy định khi Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, “tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp” có thể dẫn đến cách hiểu là tiền thuê đất đã nộp vẫn được Nhà nước giữ lại (mà không hoàn lại phần chênh lệch cho doanh nghiệp) để khấu trừ dần tiền sử dụng đất hằng năm phải nộp cho thời hạn thuê còn lại. Nếu các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024 trong thời gian tới quy định theo cách hiểu trên thì các doanh nghiệp (trong đó bao gồm Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN) có lẽ lại mất đi sự chủ động linh hoạt về dòng tiền cho kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp.

3.2. Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam

Căn cứ vào nguồn gốc hoặc hình thức sử dụng đất, Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể về quyền cho Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được thực hiện đối với đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

(a) Đối với Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm

Do NSDD chưa trả tiền thuê đối với giá trị QSDĐ tương ứng với toàn bộ thời gian thuê đất cho Nhà nước nên quyền của NSDD dưới hình thức này cũng bị hạn chế và không có thêm các quyền năng đối với QSDĐ như khi sử dụng đất trả tiền thuê một lần hay được giao đất có thu tiền (*trừ trường hợp cho thuê lại QSDĐ đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao*). Theo đó, Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có các quyền **đối với tài sản gắn liền với đất thuê** như sau:¹⁶

- (i) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
- (ii) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;
- (iii) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất¹⁷ khi đáp ứng các điều kiện luật định.¹⁸

¹⁵ Điều 30.2 của Luật Đất đai 2024

¹⁶ Điều 41.2 của Luật Đất đai 2024

¹⁷ Điều 3.37 của Luật Đất đai 2024

¹⁸ Điều 46 của Luật Đất đai 2024

- (iv) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; và
 - (v) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.
- (b) Đối với Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được Nhà nước **cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê**; hoặc được Nhà nước **giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án**

Khi đáp ứng các điều kiện tương ứng theo quy định của pháp luật đất đai,¹⁹ Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án sẽ có các quyền **đối với QSDĐ và tài sản gắn liền với đất**, bao gồm:²⁰

- (i) Chuyển nhượng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;
 - (ii) Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;
 - (iii) Thế chấp 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; và
 - (iv) Góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.
- (c) Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN có sử dụng **đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp** cũng có các quyền quy định tại Mục (a) hoặc Mục (b) trên đây tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN.²¹

3.3. Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN sử dụng đất do nhận góp vốn bằng QSDĐ

- (a) Trường hợp Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN **nhận góp vốn bằng QSDĐ có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, QSDĐ được thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê** thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; hoặc được

¹⁹ Điều 45 của Luật Đất đai 2024

²⁰ Điều 41.3 của Luật Đất đai 2024

²¹ Điều 41.4 của Luật Đất đai 2024

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án, như được phân tích Mục 3.2(b) trên đây.²²

- (b) Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được chuyển đổi từ **doanh nghiệp liên doanh** mà bên Việt Nam góp vốn bằng QSDĐ:

Chúng tôi cho rằng việc sử dụng thuật ngữ “doanh nghiệp liên doanh”²³ của Luật Đất đai 2024 được kế thừa từ các Luật Đất đai trước đây và lịch sử hình thành doanh nghiệp sử dụng đất trong quá khứ, dù rằng pháp luật đầu tư và doanh nghiệp hiện hành không còn sử dụng thuật ngữ này nữa. Theo Luật Đất đai 2024, Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng QSDĐ có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- (i) Đối với trường hợp QSDĐ do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Luật Đất đai 2024 thì quyền và nghĩa vụ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN tương tự như được phân tích Mục 3.2(a) trên đây (*trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm*);²⁴
- (ii) Đối với trường hợp (A) QSDĐ do nhận góp vốn trước đó **không** thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước **cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê** theo quy định;²⁵ hoặc (B) QSDĐ do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN được Nhà nước **giao đất có thu tiền sử dụng đất** theo quy định²⁶ thì quyền và nghĩa vụ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN tương tự như được phân tích Mục 3.2(b) trên đây (*các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án*).

3.4. Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao

- (a) Trường hợp Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trả tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê lại thì có các quyền và nghĩa vụ như trường hợp Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

²² Điều 42.1 của Luật Đất đai 2024

²³ Theo Điều 2.7 của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam 1996, “*Doanh nghiệp liên doanh là doanh nghiệp do hai bên hoặc nhiều bên hợp tác thành lập tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng liên doanh hoặc hiệp định ký giữa Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Chính phủ nước ngoài hoặc là doanh nghiệp do doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hợp tác với doanh nghiệp Việt Nam hoặc do doanh nghiệp liên doanh hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài trên cơ sở hợp đồng liên doanh.*”

²⁴ Điều 42.2(a) của Luật Đất đai 2024

²⁵ Điều 42.2(b) của Luật Đất đai 2024

²⁶ Điều 42.2(c) của Luật Đất đai 2024

thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.²⁷

- (b) Trường hợp Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN trả tiền thuê đất, thuê lại đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ vụ trường hợp Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.²⁸

4. Kết luận

Những quy định trên về cơ bản đã góp phần thiết lập sự bình đẳng hơn và thu hẹp khoảng cách liên quan đến quyền tiếp cận đất đai và QSDĐ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN so với các tổ chức kinh tế trong nước, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho việc sử dụng đất ổn định, lâu dài để thực hiện các dự án đầu tư của nhóm chủ thể này. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai và các lĩnh vực pháp luật có liên quan (đặc biệt là pháp luật về đầu tư nước ngoài) vẫn cần phải tạo thành một môi trường pháp lý đồng bộ, thống nhất và ổn định cho các hoạt động liên quan đến QSDĐ của Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN. Luật Đất đai 2024 sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, do đó Chính phủ cần sớm ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024 một cách rõ ràng, nhất quán và phù hợp với toàn bộ hệ thống pháp luật hiện hành.

²⁷ Điều 43.2(a), Điều 33.1 và Điều 33.3 của Luật Đất đai 2024

²⁸ Điều 43.2(b) và Điều 34.1 của Luật Đất đai 2024