

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 03 | Tháng 3 Năm 2024



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

NỘI DUNG CHÍNH

✚ CẬP NHẬT QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI NHẤT

- Quy định mới về hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.
- Quy định mới về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu.
- Sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý phương tiện phục vụ vui chơi, giải trí dưới nước.

✚ BÀI VIẾT

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.

✚ GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

- Chính sách thuế đối với nhà thầu nước ngoài.
- Hướng dẫn về nội dung của hóa đơn.
- Thuế xuất khẩu đối với loại hình sản xuất xuất khẩu.
- Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

✚ ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

- Đề xuất cơ chế đặc thù thí điểm điện gió ngoài khơi.
- Đề xuất mới về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại.

✚ DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Quy định mới về hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu

Ngày 27/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 24/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 24/2024**”) quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu với những điểm mới đáng chú ý sau đây:

1.1 Bổ sung các chính sách ưu đãi trong đấu thầu

So với quy định trước đây, Nghị định 24/2024 đã quy định chi tiết và bổ sung nhiều ưu đãi trong lựa chọn nhà thầu, cụ thể:

(i) *Đối với hàng hóa có xuất xứ Việt Nam, về cơ bản, mức ưu đãi với hệ số ưu đãi riêng biệt sẽ được áp dụng tùy thuộc vào tỷ lệ chi phí sản xuất trong nước đối với hàng hóa có xuất xứ Việt Nam.*

- *Đối với hàng hóa có xuất xứ Việt Nam có tỷ lệ chi phí sản xuất trong nước dưới 50% và không có hàng hóa nào có chi phí sản xuất tmárong nước từ 50% trở lên, tùy thuộc vào phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu, hàng hóa **không thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi** phải được cộng thêm khoản tiền bằng 7,5% giá dự thầu, hoặc **hàng hóa thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi** sẽ được cộng điểm ưu đãi vào điểm tổng hợp theo công thức được quy định cụ thể được quy định tại Điều 5.1(c) của Nghị định này.*
- *Đối với hàng hóa có xuất xứ Việt Nam có có tỷ lệ chi phí sản xuất trong nước từ 50% trở lên, tùy thuộc vào phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu, hàng hóa **không thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi** phải được cộng*

thêm khoản tiền bằng 10% giá dự thầu, hoặc **hàng hóa thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi** sẽ được cộng điểm ưu đãi vào điểm tổng hợp theo công thức được quy định cụ thể được quy định tại Điều 5.2(c) của Nghị định này.

Khi thuộc các trường hợp được ưu đãi theo luật định, nếu hàng hóa có xuất xứ Việt Nam (*có tỷ lệ chi phí sản xuất trong nước tương ứng với từng trường hợp được Nghị định 24/2024 liệt kê*) mà cơ sở sản xuất hàng hóa đó có từ 50% lao động là người khuyết tật, thương binh, dân tộc thiểu số có hợp đồng lao động với thời gian thực hiện hợp đồng từ 03 tháng trở lên và đến thời điểm đóng thầu hợp đồng vẫn còn hiệu lực thì sẽ được hưởng hệ số ưu đãi hơn so với hệ số cơ bản được nêu trên đây.

(ii) *Đối với doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, được ưu đãi theo hướng ưu tiên khi đánh giá về năng lực, kinh nghiệm.*

(iii) *Đối với nhà thầu trong nước được chuyển giao công nghệ để sản xuất hàng hóa có xuất xứ Việt Nam: được ưu đãi theo hướng ưu tiên khi đánh giá về năng lực, kinh nghiệm và được sử dụng các tài liệu, kết quả thử nghiệm của bên chuyển giao công nghệ để chứng minh tính kiểm chứng và phù hợp của loại hàng hóa sản xuất đối với những*

nội dung được chuyển giao theo hợp đồng chuyển giao công nghệ.

- (iv) Đối với sản phẩm, dịch vụ được dân nhân sinh thái, nhân xanh, nhân năng lượng và tương đương được hưởng ưu đãi theo quy định tại Điều 10.3 của Luật Đấu thầu.
- (v) Đối với đấu thầu trong nước: Nghị định 24/2024 bổ sung quy định về ưu đãi đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, người có thẩm quyền quyết định việc gói thầu có giá gói thầu dưới 500 triệu đồng đối với dự toán mua sắm chỉ cho phép nhà thầu có từ 50% lao động trở lên là người khuyết tật, thương binh, dân tộc thiểu số có hợp đồng lao động tối thiểu 03 tháng trở lên tham dự thầu.

1.2 Chủ đầu tư được chọn báo giá cao nhất để làm giá gói thầu y tế

Báo giá là một là 1 trong 7 căn cứ để chủ đầu tư xác định giá gói thầu trong việc tổ chức lựa chọn nhà thầu. Theo đó, Điều 16.2(d) của Nghị định 24/2024 quy định việc thu thập báo giá phải đảm bảo tối thiểu 01 báo giá của hàng hóa, dịch vụ, trường hợp có nhiều hơn 01 báo giá thì lấy giá trung bình của các báo giá. Riêng đối với gói thầu mua thuốc, hóa chất, vật tư xét nghiệm, thiết bị y tế, linh kiện, phụ kiện, vật tư thay thế sử dụng cho thiết bị y tế thì trường hợp có từ 02 báo giá trở lên, chủ đầu tư được lựa chọn báo giá cao nhất phù hợp với khả năng tài chính và yêu cầu chuyên môn để làm giá gói thầu.

1.3 Chủ đầu tư được lựa chọn nhiều nhà thầu trúng thầu

Điều 89 của Nghị định 24/2024 đã bổ sung quy định cho phép lựa chọn nhiều hơn 1 nhà thầu trúng thầu để đề phòng trường hợp nhà thầu xếp hạng thứ nhất từ chối ký hợp đồng hoặc không còn khả năng thực hiện hợp đồng, chủ đầu tư được ký ngay hợp đồng với nhà thầu xếp hạng liền kề tiếp theo.

Trường hợp lựa chọn nhiều hơn một nhà thầu trúng thầu trong một phần hoặc một gói thầu không chia phần, hồ sơ mời thầu thì chủ đầu tư có thể mời thầu theo một trong 2 cách:

- (i) Lựa chọn nhà thầu căn cứ theo khả năng cung cấp, tức là nhà thầu được chào thầu căn cứ theo khả năng cung cấp hàng hóa, dịch vụ của mình mà không bắt buộc phải chào đủ số lượng, khối lượng trong hồ sơ mời thầu; hoặc
- (ii) Lựa chọn nhà thầu căn cứ khối lượng mời thầu, tức nhà thầu chào thầu theo khối lượng, số lượng yêu cầu trong hồ sơ mời thầu và việc lựa chọn nhà thầu sẽ căn cứ vào tiêu chuẩn đánh giá nêu trong hồ sơ mời thầu

1.4 Quy định về chào giá trực tuyến trong đấu thầu

Chào giá trực tuyến là một hình thức mới trong đấu thầu được quy định tại Điều 2.1 và từ Điều 98 đến Điều 101 của Nghị định 24/2024. Theo đó, chào giá trực tuyến được hiểu là một quá trình lặp lại nhiều lần việc nhà thầu sử dụng phương tiện điện tử để đưa ra mức giá mới hoặc giá trị mới cho yếu tố ngoài giá có thể định lượng được theo các tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu để làm cơ sở cho việc xếp hạng hoặc xếp hạng lại hồ sơ dự thầu trên Hệ thống

mạng đấu thầu quốc gia. Với hình thức chào giá trực tuyến, chủ đầu tư có thể lựa chọn chào giá theo quy trình thông thường, hoặc chào giá theo quy trình rút gọn.

Về nguyên tắc chào giá trực tuyến, chủ đầu tư không được đưa ra mức giá chào cao hơn giá gói thầu và không được cao hơn giá chào thấp nhất đối với trường hợp giá là yếu tố duy nhất được chào lại. Trong thời gian chào giá trực tuyến, nhà thầu có thể liên tục thay đổi mức giá, các yếu tố khác ngoài giá (nếu có) và thời điểm kết thúc chào giá trực tuyến phải trong giờ hành chính. Trường hợp giá dự thầu là yếu tố duy nhất được phép chào lại và gói thầu đánh giá theo phương pháp giá thấp nhất mà có nhiều nhà thầu cùng chào giá thấp nhất thì nhà thầu chào giá đầu tiên thấp nhất trúng thầu. Trường hợp không sử dụng phương pháp giá thấp, Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia tự động xếp hạng nhà thầu theo tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu mà có nhiều nhà thầu cùng xếp hạng thứ nhất thì nhà thầu xếp hạng thứ nhất đầu tiên trúng thầu.

1.5 Một số trường hợp được nêu yêu cầu về nhãn hiệu, xuất xứ của hàng hóa trong hồ sơ mời thầu

Theo Điều 24.9 của Nghị định 24/2024, hồ sơ mời thầu không được nêu yêu cầu về nhãn hiệu, xuất xứ cụ thể của hàng hóa. Tuy nhiên, các trường hợp sau đây, chủ đầu tư được phép nêu nhãn hiệu, xuất xứ của hàng hóa khi lập hồ sơ mời thầu:

(i) Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa tổ chức đấu thầu trong nước mà có ít nhất 03 hãng sản xuất cho 01 mặt hàng xuất xứ trong nước đáp ứng

về kỹ thuật, chất lượng, giá thì chủ đầu tư quyết định việc yêu cầu nhà thầu chào hàng hoá xuất xứ trong nước đối với mặt hàng này.

(ii) Trường hợp gói thầu đủ điều kiện áp dụng hình thức chỉ định thầu nhưng người có thẩm quyền quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế, chào hàng cạnh tranh để lựa chọn nhà thầu thì hồ sơ mời thầu được quy định về xuất xứ, nhãn hiệu của hàng hóa.

(iii) Đối với thuốc có ít nhất 03 hãng trong nước sản xuất đáp ứng về tiêu chí kỹ thuật theo quy định của Bộ Y tế và về chất lượng, giá thì chủ đầu tư quyết định việc yêu cầu nhà thầu chào thuốc xuất xứ trong nước đối với mặt hàng này.

(iv) Đối với thuốc được Bộ Y tế công bố có ít nhất 03 hãng trong nước sản xuất trên đây chuyên sản xuất thuốc đáp ứng nguyên tắc, tiêu chuẩn EU-GMP hoặc tương đương EU-GMP và đáp ứng tiêu chí kỹ thuật theo quy định của Bộ Y tế và về chất lượng, giá, khả năng cung cấp thì trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu phải quy định nhà thầu chỉ chào thầu thuốc xuất xứ trong nước.

(v) Trường hợp hồ sơ mời thầu có quy định về xuất xứ theo nhóm nước, vùng lãnh thổ mà không bao gồm xuất xứ Việt Nam thì hàng hóa xuất xứ Việt Nam vẫn được xem xét, đánh giá.

Nghị định 24/2024 sẽ có hiệu lực từ ngày ký ban hành, tức ngày 27/02/2024 và thay thế Nghị định 63/2014/NĐ-CP.

2 Quy định mới về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu

Ngày 27/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 23/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 23/2024**”) quy định chi tiết về một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Nghị định 23/2024 sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành, tức ngày 27/02/2024 với những nội dung đáng chú ý sau:

2.1 Các dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

Điều 1.4 của Nghị định 23/2024 đã liệt kê cụ thể các dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, gồm:

- (i) Dự án kinh doanh đặt cược bóng đá quốc tế theo quy định của pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế;
- (ii) Dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- (iii) Dự án nạo vét trong vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa kết hợp thu hồi sản phẩm theo quy định của pháp luật về giao thông hàng hải và đường thủy nội địa;
- (iv) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng, trừ trung tâm điều hành hàng không của các hãng hàng không trong nước tại cảng hàng không, sân bay;
- (v) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ theo

quy định của pháp luật về giao thông đường bộ gồm các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại;

- (vi) Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- (vii) Dự án đầu tư xây dựng công trình nguồn cấp nước, dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước theo quy định của pháp luật về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;
- (viii) Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, gồm: dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa (*trừ dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt, dự án đầu tư xây dựng công trình nguồn cấp nước, dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước*); dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó theo quy định pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế; dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu nêu trên và có sử dụng đất phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, không thuộc diện đấu giá tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2.2 Mức ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư

Điều 5 của Nghị định 23/2024 quy định 02 mức ưu đãi khi thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư như sau:

- Mức ưu đãi 05%: áp dụng đối với nhà đầu tư có giải pháp ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường đối với dự án thuộc nhóm có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; và
- Mức ưu đãi 02%: áp dụng đối với nhà đầu tư cam kết chuyển giao công nghệ thuộc Danh mục công nghệ được ưu tiên đầu tư phát triển theo quy định của pháp luật về công nghệ cao hoặc thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ.

Khi dự thầu, nhà đầu tư phải nộp các tài liệu chứng minh giải pháp ứng dụng

công nghệ, chuyển giao công nghệ và quyền sử dụng hợp pháp công nghệ để được hưởng ưu đãi.

2.3 Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư được quy định cụ thể tại Điều 8 của Nghị định 23/2024 (từ bước công bố dự án, tổ chức đấu thầu đến giai đoạn ký kết hợp đồng và triển khai thực hiện dự án phù hợp với từng ngành, lĩnh vực) căn cứ theo (i) các hình thức đấu thầu được áp dụng đối với dự án (gồm: hình thức đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ và hai túi hồ sơ; hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ cho từng dự án cụ thể); và (ii) dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định.

Liên quan đến thủ tục công bố dự án, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức thực hiện đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Trường hợp dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức thực hiện đăng tải thông tin dự án đầu tư kinh doanh theo quy định trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản phê duyệt được ban hành.

Về công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư và thông tin về hợp đồng: bên mời thầu có trách nhiệm đăng tải thông tin về kết quả lựa chọn nhà đầu tư/ thông tin chủ yếu của hợp đồng trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư,

hoặc kể từ ngày hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh có hiệu lực.

2.4 Nhà đầu tư trúng thầu được thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án

Theo quy định định tại Điều 49 của Nghị định 23/2024, nhà đầu tư trúng thầu có quyền thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hoặc trực tiếp thực hiện dự án. Riêng đối với Nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu thì phải thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án.

Doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập phải do nhà đầu tư trúng thầu nắm giữ 100% vốn điều lệ; được kế thừa quyền

và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư trúng thầu đã cam kết tại hồ sơ dự thầu và hợp đồng; được quyền góp vốn, tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh khác (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ đã cam kết. Tuy nhiên, nhà đầu tư sẽ không được chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh khi chưa đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 76.2 của Luật Đấu thầu và các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, và phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước trong trường hợp phát sinh thu nhập.

3 Sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý phương tiện phục vụ vui chơi, giải trí dưới nước

Ngày 23/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 19/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 19/2024**”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 48/2019/NĐ-CP quy định về quản lý hoạt động của phương tiện phục vụ vui chơi, giải trí dưới nước. Nghị định 19/2024 sẽ có hiệu lực từ 10/4/2024 với những điểm mới đáng chú ý sau đây:

3.1 Thay đổi thẩm quyền quản lý, thủ tục hoạt động của phương tiện phục vụ vui chơi, giải trí dưới nước

Thẩm quyền/thủ tục	Vùng 1	Vùng 2
Về thẩm quyền chấp thuận/ thỏa thuận, công bố mở, đóng vùng hoạt động	Sở Giao thông vận tải (trước đây tùy theo tuyến đường hoạt động, thẩm quyền chấp thuận hoạt động thuộc về Cục Đường thủy nội địa Việt Nam, hoặc Sở Giao thông vận tải, hoặc Cục Hàng hải Việt Nam).	Ủy ban nhân dân cấp huyện (trước đây thẩm quyền thỏa thuận, công bố mở, đóng vùng hoạt động thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).
Hồ sơ	Nộp bản giấy hoặc bản điện tử của các tài liệu (trước đây chỉ được nộp bản giấy).	
Hình thức nộp hồ sơ	Nộp trực tiếp hoặc gửi qua hệ thống bưu chính hoặc nộp qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến (trước đây chỉ được nộp trực tiếp hoặc gửi qua hệ thống bưu chính).	
Nơi nộp hồ sơ	Sở Giao thông vận tải (trước đây hồ sơ được nộp về Cục Đường thủy nội địa	Ủy ban nhân dân cấp huyện (trước đây

Về thủ tục		<i>Việt Nam, hoặc Sở Giao thông vận tải, hoặc Cục Hàng hải Việt Nam).</i>	<i>hồ sơ được nộp về Sở Giao thông vận tải).</i>
	<i>Thời hạn xử lý hồ sơ chưa hợp lệ</i>	01 ngày làm việc (<i>trước đây là 02 ngày làm việc</i>).	02 ngày làm việc.
	<i>Sở Giao thông vận tải gửi văn bản lấy ý kiến</i>	Bổ sung thêm bước lấy ý kiến của Chi cục Đường thủy nội địa khu vực Cảng vụ hàng hải khu vực trước khi ban hành văn bản chấp thuận.	
	<i>Thời gian ban hành văn bản chấp thuận</i>	Chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản trả lời của Chi cục Đường thủy nội địa khu vực hoặc Cảng vụ hàng hải khu vực, hoặc kể từ ngày hết thời gian quy định xin ý kiến (<i>trước đây là 05 ngày làm việc</i>)	Chậm nhất 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

3.2 Bổ sung trường hợp phương tiện được miễn đăng ký

Theo quy định hiện hành, các phương tiện trước khi đưa vào hoạt động vui chơi, giải trí dưới nước phải được cơ quan có thẩm quyền đăng ký vào Sổ đăng ký phương tiện và cấp Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện hoạt động vui chơi, giải trí dưới nước. Tuy nhiên, Điều 1.6 của Nghị định 19/2024 đã bổ sung trường hợp phương tiện không có động cơ có sức chở không quá 05 người thì được miễn đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện.

3.3 Thay đổi cơ quan đăng ký phương tiện

Điều 1.7 của Nghị định 19/2024 quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện, quản lý việc đăng ký, quản lý phương tiện phục vụ vui chơi, giải trí dưới nước thuộc diện phải đăng ký. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện quản lý phương tiện phục vụ vui chơi, giải trí dưới nước được miễn đăng ký (*trước đây thẩm quyền này thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*).

GV Lawyers xin giới thiệu bài viết của Luật sư Nguyễn Gia Huy Chương, Luật sư Nguyễn Thị Hằng và bà Vũ Nguyễn Thanh Lương có tiêu đề: **“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”** được đăng trên website The Legal 500 ngày 15/03/2024.

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.”

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 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 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 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 thuê **được lựa chọn chuyển sang thuê đất**

thu 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 thu 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 thu 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 đất[17] khi đáp ứng các điều kiện luật định.[18]
- (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 (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.
- (v) 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
- (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;

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, 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 định[26] 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 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.

BÀI VIẾT

[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

[4] Điều 3.22 của Luật Đầu Tư 2020

[5] Điều 4.1(b) của Luật Đầu Tư 2020

[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

[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

[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

[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

[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

[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

1. Chính sách thuế đối với nhà thầu nước ngoài

Trường hợp tổ chức nước ngoài cung cấp hàng hóa tại Việt Nam theo hình thức xuất nhập khẩu tại chỗ và có phát sinh thu nhập tại Việt Nam trên cơ sở Hợp đồng ký với doanh nghiệp tại Việt Nam (trừ hợp đồng gia công) thì thuộc đối tượng áp dụng thuế đối với nhà thầu nước ngoài theo quy định Điều 1.2 của Thông tư 103/2014/TT-BTC. Trường hợp nhà thầu nước ngoài không đáp ứng được một trong các điều kiện nêu tại Điều 8 của Thông tư 103/2014/TT-BTC thì Bên Việt Nam - tổ chức mua hàng hóa theo hình thức xuất nhập khẩu tại chỗ, có trách nhiệm khấu trừ, nộp thay trước khi thanh toán cho Nhà thầu nước ngoài theo quy định tại Điều 4.2 và Điều 11 Thông tư 103/2014/TT-BTC.

Cục Thuế Thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty CP Nam Phong Green tại Công văn 10831/CTHN-TTHT ngày 06/3/2024.

2. Hướng dẫn về nội dung của hóa đơn

Trường hợp khi Công ty bán hàng theo hợp đồng với đối tác nước ngoài không có hiện diện tại Việt Nam và được chỉ định giao nhận hàng hóa với doanh nghiệp tại Việt Nam thuộc trường hợp xuất khẩu tại chỗ, nếu xuất hàng hóa để vận chuyển đến cửa khẩu, hay đến nơi làm thủ tục xuất khẩu thì doanh nghiệp sử dụng phiếu xuất kho kiêm vận chuyển nội bộ theo quy định. Tại chỉ tiêu tên người mua thể hiện người nhận hàng, địa chỉ người mua thể hiện địa điểm kho nhận hàng; tên người bán thể hiện người xuất hàng, địa chỉ người bán thể hiện địa điểm kho xuất hàng và phương tiện vận chuyển; không thể hiện tiền thuế, thuế suất, tổng số tiền thanh toán theo quy định tại Điều 10.14 của Nghị định 123/2020/NĐ-CP.

Cục Thuế Thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Nippo Mechatronics (Việt Nam) tại Công văn 10480/CTHN-TTHT ngày 04/3/2024.

3. Thuế xuất khẩu đối với loại hình sản xuất xuất khẩu

Theo Điều 12 của Nghị định 134/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1.6 của Nghị định số 18/2021/NĐ-CP), người xuất khẩu tại chỗ đăng ký tờ khai hải quan xuất khẩu tại chỗ và kê khai nộp thuế xuất khẩu theo mức thuế suất và trị giá của sản phẩm xuất khẩu tại chỗ theo quy định tại thời điểm đăng ký tờ khai hải quan xuất khẩu tại chỗ. Trường hợp doanh nghiệp sử dụng nguyên liệu, vật tư có nguồn gốc trong nước để sản xuất sản phẩm xuất khẩu thì khi xuất khẩu sản phẩm không được miễn thuế xuất khẩu, doanh nghiệp phải kê khai, nộp thuế xuất khẩu đối với sản phẩm xuất khẩu theo quy định.

Tổng cục Hải quan trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Lechenwood Việt Nam tại Công văn số 651/TCHQ-TXNK ngày 19/02/2024.

4. Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

Trường hợp Công ty đang được hưởng ưu đãi thu nhập doanh nghiệp do đáp ứng điều kiện ưu đãi về địa bàn (khu công nghệ cao) thì thu nhập được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là toàn bộ thu nhập phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn ưu đãi trừ các khoản thu nhập nêu tại Điều 18.3 của Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 10.1 của Thông tư số 96/2015/TT-BTC). Trường hợp Công ty có khoản thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phát sinh ngoài địa bàn ưu đãi thì không thuộc diện được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

Cục Thuế thành phố Đà Nẵng trả lời vướng mắc của Công ty TNHH ICT VINA tại Công văn số 1098/CTDAN-TTHT ngày 30/01/2024.

1. Đề xuất cơ chế đặc thù thí điểm điện gió ngoài khơi

Theo Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia (Quy hoạch điện VIII) đến năm 2030, điện gió ngoài khơi sẽ đạt khoảng 6.000 MW vào 2030, có thể tăng thêm trong trường hợp công nghệ phát triển nhanh, giá điện và chi phí truyền tải hợp lý. Song đến nay chưa có dự án nào được quyết định chủ trương và giao chủ đầu tư.

Tại cuộc họp ngày 13/3/2024, đại diện Ban Chỉ đạo các dự án trọng điểm ngành năng lượng cho biết, đề án thí điểm này vướng liên quan đến điều tra, khảo sát, thăm dò, đo đạc trên biển và giao khu vực biển. Đề án cũng gặp khó với các vấn đề về đầu tư, như chấp thuận chủ trương, lựa chọn nhà đầu tư, điều kiện với nhà đầu tư nước ngoài, quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch. Các bất cập liên quan tới quy định tại Luật Đầu tư, Đấu thầu, Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, và một số quy hoạch, nghị quyết của Quốc hội.

Do đó, Phó thủ tướng Trần Hồng Hà yêu cầu Bộ Công Thương sớm hoàn

thành rà soát các quy định, cơ sở pháp lý để triển khai Đề án thí điểm. Trường hợp cần thiết, Bộ Công Thương cần đề xuất cấp thẩm quyền xây dựng dự thảo Nghị quyết của Quốc hội, để có thể triển khai được ngay trong lúc chờ sửa luật.

Cơ chế đặc thù này từng được nhiều tập đoàn, doanh nghiệp kiến nghị tại các cuộc họp trước đó với lãnh đạo Chính phủ, bộ ngành. Họ cho rằng cần có chủ trương của cấp có thẩm quyền về cơ chế đặc thù tháo gỡ các vướng mắc chưa được pháp luật quy định khi làm dự án điện gió ngoài khơi.

Ngoài thí điểm dự án điện gió ngoài khơi, các dự án điện khí tự nhiên hóa lỏng LNG cũng gặp nhiều vướng mắc khi triển khai. Tại dự án Nhà máy Nhiệt điện Nhơn Trạch 3, Nhơn Trạch 4 vướng quy định về thống nhất sản lượng điện cam kết mua dài hạn trong hợp đồng mua bán điện và xác định khung giá phát điện khí LNG.

Theo vnexpress.net

2. Đề xuất mới về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại

Bộ Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) vừa có báo cáo gửi Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà việc xây dựng, trình Nghị quyết của Quốc hội về "Thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác".

Theo Bộ TN&MT, Dự thảo nghị quyết có 2 chính sách. Thứ nhất, là chính sách cho phép doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 mà đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Thứ hai là chính sách cho phép doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với các loại đất khác không phải là đất ở theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai 2024.

Về loại đất được thực hiện, dự thảo quy định các loại đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại bao gồm các loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 mà đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các loại "đất khác" được thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất bao gồm các loại "đất không phải là đất ở" theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai 2024.

Đối tượng áp dụng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản, người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các cơ quan, tổ chức của Nhà nước đang quản lý đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý.

Dự án được thực hiện thí điểm trong thời gian 5 năm, từ ngày 01/01/2025 đến ngày 01/01/2030.

Theo diendandothi.kinhtedothi.vn

DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.	27/02/2024	27/02/2024
2	Nghị định 23/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.	27/02/2024	27/02/2024
3	Nghị quyết 25/NQ-CP về đề nghị xây dựng Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt (sửa đổi).	27/02/2024	27/02/2024
4	Nghị định 20/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 05/2021/NĐ-CP về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay và Nghị định 64/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực hàng không dân dụng.	23/02/2024	10/4/2024
5	Nghị định 19/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 48/2019/NĐ-CP quy định về quản lý hoạt động của phương tiện phục vụ vui chơi, giải trí dưới nước.	23/02/2024	10/4/2024
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ			
1	Quyết định 215/QĐ-TTg về phê duyệt Chiến lược phát triển năng lượng quốc gia Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.	01/3/2024	01/3/2024
2	Quyết định 209/QĐ-TTg về phê duyệt Phương án cắt giảm, đơn giản hóa quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Công Thương năm 2024.	29/02/2024	29/02/2024
BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ			
1	Thông tư 03/2024/TT-BKHĐT quy định về mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.	06/3/2024	06/3/2024
2	Thông tư 01/2024/TT-BKHĐT hướng dẫn việc cung cấp, đăng tải thông tin về lựa chọn nhà thầu và mẫu hồ sơ đấu thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.	15/02/2024	15/02/2024
BỘ LAO ĐỘNG, THƯƠNG BINH VÀ XÃ HỘI			
1	Thông tư 02/2024/TT-BLĐTBXH của sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 21/2021/TT-BLĐTBXH quy định chi tiết một số điều của Luật Người lao động Việt Nam đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng.	23/02/2024	15/5/2024



**GLOBAL VIETNAM
LAWYERS**

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

info@gvlawyers.com.vn

Trụ sở chính – TP. HCM

Tầng 8, Tòa nhà Centec
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 10A, Tòa nhà CDC
25 Lê Đại Hành
Quận Hai Bà Trưng
Hà Nội, Việt Nam
Tel: +84 (24) 3208 3555

Chi nhánh Đà Nẵng

Tầng 3, Tòa nhà Indochina
Riverside, 74 Bạch Đằng
Quận Hải Châu
Đà Nẵng, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Nội dung của Bản tin này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phần hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin này.

www.gvlawyers.com.vn

