

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN THỊ HỒNG VÂN

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP
CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRONG VIỆC SỬ DỤNG
ĐẤT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 60380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2019

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. NGUYỄN VĂN CỪ

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu.....	2
3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
5. Phương pháp nghiên cứu	4
6. Ý nghĩa của việc nghiên cứu đề tài	5
7. Bố cục của luận văn.....	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRONG VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT	6
1.1. Khái niệm về quyền sử dụng đất	6
1.1.1. Quyền sử dụng đất.....	6
1.1.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất.....	6
1.2. Khái niệm quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất	7
1.2.1. Khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	7
1.2.2. Khái niệm quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam.....	7
1.3. Đặc điểm về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất	7
1.4. Cơ sở lý luận và thực tiễn cho việc xây dựng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam.....	8
1.4.1. Cơ sở lý luận.....	8
1.4.2. Cơ sở thực tiễn.....	8
1.5. Giá trị quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất	8
1.6. Lược sử pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam.....	9
1.6.1. Giai đoạn từ năm 1945 đến trước đổi mới năm 1986	9
1.6.2. Giai đoạn từ năm 1987 đến năm 1993	9
1.6.3. Giai đoạn từ năm 1993 đến năm 2003	9
1.6.4. Giai đoạn từ năm 2003 đến nay.....	9
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRONG VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	11
2.1. Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất	11
2.1.1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong	

việc sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất	11
2.1.1.1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được thuê thu tiền thuê đất hàng năm.....	11
2.1.1.2. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	11
2.1.2. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án	12
2.1.3. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam.....	12
2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh	12
2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.....	12
2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh	13
2.1.5. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.....	13
2.1.6. Quyền và nghĩa vụ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình ngầm.....	13
2.2. Những biện pháp pháp lý bảo đảm quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất.....	14
2.2.1. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	14
2.2.2. Về xử lý vi phạm pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	14
2.2.3. Về thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	14
2.2.4. Giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài	14
2.3. Đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.....	15
2.3.1. Tác động tích cực	15
2.3.2. Đánh giá thực trạng thu hút đầu tư nước ngoài tại Đà Nẵng và việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Đà Nẵng.....	16
2.3.2.1. Đánh giá thực trạng thu hút đầu tư nước ngoài tại Đà Nẵng	16
2.3.2.2. Những kết quả đã đạt được và một số tồn tại trong việc thực thi pháp	

luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn của thành phố Đà Nẵng	16
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	17
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐIỀU CHỈNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRONG VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam.....	18
3.2. Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại thành phố Đà Nẵng.....	19
3.2.1. Bổ sung quy định cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê lại quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.....	19
3.2.2. Bổ sung quy định cho phép các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng thương mại nước ngoài	20
3.2.3. Tách khoản 4 Điều 183 LDD thành một Điều luật riêng biệt quy định về.....	20
3.2.4. Bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 184 LDD năm 2013 về doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước.....	20
3.2.5. Chưa có quy định cụ thể hướng dẫn các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc thực hiện các quyền tại Điều 55, Điều 56 LDD năm 2013	21
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả điều chỉnh của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.....	21
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	23
KẾT LUẬN	
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

LỜI NÓI ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Để phát triển kinh tế đất nước thì hội nhập kinh tế thế giới và thu hút vốn đầu tư nước ngoài là điều tất yếu. Một trong các công cụ hữu hiệu nhất để thu hút vốn đầu tư nước ngoài chính là hệ thống chính sách, pháp luật về kinh tế liên quan đến hoạt động của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Pháp luật liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cần hoàn thiện, đồng bộ, phù hợp để thúc đẩy cũng như thu hút các nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam; đảm bảo hành lang pháp lý vững chắc để các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài yên tâm về môi trường đầu tư tại Việt Nam.

Các tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng đặc biệt quan tâm đến vấn đề sử dụng đất trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Đây là một yếu tố then chốt ảnh hưởng lớn đến quyết định đầu tư cũng như chính sách đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài. Hiện nay, LDD năm 2013 cũng ghi nhận nhiều hình thức sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài như được Nhà nước cho thuê; được Nhà nước giao sử dụng... Bên cạnh đó, các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất đai cũng đã được ghi nhận trong LDD năm 2013 và một số văn bản pháp luật khác có liên quan. Tuy nhiên, pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, chưa hoàn thiện; đặc biệt là liên quan đến quyền của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất.

Đà Nẵng là một trong những thành phố lớn và có tốc độ phát triển kinh tế bậc nhất Việt Nam. Kéo theo đó, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phát cũng hoạt động sôi nổi tại Đà Nẵng. Do đó, vấn đề quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Đà Nẵng cũng nảy sinh nhiều vấn đề cần quan tâm. Một mặt, thành phố Đà Nẵng cần tạo nhiều chính sách thông thoáng, mềm dẻo để tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất; bên cạnh đó, thành phố Đà Nẵng cũng cần có cơ chế quản lý để bảo đảm sự công bằng, đồng bộ giữa các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và giữa doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp không có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất.

Từ những lý do trên, học viên lựa chọn đề tài nghiên cứu ***“Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất theo Pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng”*** với mong muốn giải quyết được những vấn đề còn tồn đọng cả trên phương diện pháp lý và thực tiễn.

2. Tình hình nghiên cứu

Quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất nói riêng là một vấn đề thiết thực, thu hút được sự quan tâm của nhiều nhà hoạt động thực tiễn cũng như các nhà khoa học luật. Tính đến thời điểm hiện nay, có một số công trình khoa học có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến đề tài nghiên cứu như sau:

- Luận án Tiến sĩ Luật học: *“Quá trình hình thành và phát triển của Luật Đầu tư nước ngoài trong hệ thống pháp luật Việt Nam”*, Đỗ Nhật Hoàng (2002) - Trường Đại học Luật Hà Nội. Công trình này đã phân tích tương đối đầy đủ tiến trình hình thành và phát triển của Luật Đầu tư nước ngoài. Với mỗi giai đoạn, tác giả công trình đều phân tích những quy định mang tính chất đặc thù liên quan đến đầu tư nước ngoài; trong đó các quy định về các tổ chức kinh tế nước ngoài gồm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

- Nguyễn Bích Hạnh (2007), *“Tìm hiểu quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”*, khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội. Đây là công trình khoa học nghiên cứu khái quát về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói chung.

- Luận văn Thạc sĩ: *“Pháp luật về Quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong nước”* của Đoàn Thị Hồng (2013) – Đại học Luật Hà Nội. Công trình khoa học này nghiên cứu, phân tích, bình luận về QSDĐ của các chủ thể là tổ chức, cá nhân và hộ gia đình – đây là những chủ thể quan trọng trong quan hệ sử dụng đất. Luận văn tập trung vào các vấn đề như: hình thức sử dụng đất của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình; các quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trong việc sử dụng đất...

- Luận văn Thạc sĩ: *“Pháp luật về quyền sử dụng đất của Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”* của Phạm Thu Thủy (2003), Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn này nghiên cứu những quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, trong đó tập trung vào loại hình doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp liên doanh.

- Nguyễn Thị Nga (2015), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng ở Việt Nam - Thực trạng và hướng hoàn thiện*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội. Cuốn sách tập trung trình bày những vấn đề lý luận về thế chấp quyền sử dụng đất và pháp luật điều chỉnh thế chấp quyền sử dụng đất. Nêu thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng ở Việt Nam, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về vấn đề này.

- Luận văn thạc sĩ luật học Trần Lê Hưng (2017), *“Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự”*, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn trình bày những vấn đề lý luận về thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; từ đó đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện của vấn đề này.

- Đinh Thu Hiền (2017), “*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam*”: khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội. Công trình này tập trung nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam.

- Lê Hồng Hạnh, “*Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam*”, Dân chủ và Pháp luật. Số 8/2017, tr. 22 - 25. Bài viết tập trung phân tích các vấn đề lý luận, bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất. Những nội dung này là cơ sở để học viên tham khảo trong nội dung phân tích về quyền sử dụng đất trong luận văn của mình.

3. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở phân tích các quy định của pháp luật và đánh giá thực tiễn của thành phố Đà Nẵng về vấn đề thực thi quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất, học viên rút ra các bất cập còn tồn đọng trong lĩnh vực này; bên cạnh đó, học viên đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu trên thì nhiệm vụ của Luận văn cần giải quyết các vấn đề sau:

(i) Nghiên cứu một số vấn đề lý luận liên quan đến quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất như: quyền sử dụng đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất...;

(ii) Phân tích, đánh giá có hệ thống các quy định pháp luật hiện hành về quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất. Trong đó, học viên phân tích quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất theo từng trường hợp cụ thể: trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê đất; trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất;

(iii) Tìm hiểu thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng liên quan đến việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất như: các điều kiện kinh tế, chính trị, xã hội, văn hóa... ảnh hưởng tới vấn đề thực thi pháp luật về quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Đà Nẵng;

(iv) Đưa ra các giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật giải về quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất; bên cạnh đó, học viên cũng đưa ra một đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu các quy định hiện hành về quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được quy định trong LDD năm 2013, Luật kinh doanh bất động sản 2014, Bộ Luật Dân sự năm 2015 và các văn bản có liên quan...;

- Nghiên cứu các công trình khoa học trong và ngoài nước liên quan đến đề tài về quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất;

- Nghiên cứu tình hình thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng liên quan đến vấn đề thực thi quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn sẽ nghiên cứu một số vấn đề lý luận về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất theo Pháp luật Việt Nam. Trên cơ sở các vấn đề lý luận, học viên nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất. Các nội dung này được nghiên cứu chủ yếu dựa trên Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được học viên nghiên cứu theo địa bàn cụ thể là trên thành phố Đà Nẵng.

5. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thống kê, phân tích, luận giải, bình luận... được sử dụng trong nghiên cứu cơ sở lý luận về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất;

- Phương pháp phân tích, đánh giá, diễn giải, so sánh... được sử dụng trong nghiên cứu pháp luật hiện hành về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất;

- Phương pháp phân tích, thống kê, đánh giá được sử dụng trong việc nghiên cứu thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng trong việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất;

- Phương pháp bình luận, tổng hợp, quy nạp... được sử dụng trong nghiên cứu các giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất

và kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.

6. Ý nghĩa của việc nghiên cứu đề tài

Luận văn này nếu đạt được những mục đích đề ra trên đây sẽ là một trong những công trình chuyên khảo quan trọng về vấn đề quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất. Những kết luận và đề xuất nêu trong Luận văn là đóng góp của tác giả góp phần hoàn thiện pháp luật đất đai Việt Nam, góp phần tăng cường chủ trương khuyến khích đầu tư trong nước và thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.

Luận văn có thể được sử dụng làm tài liệu cho công tác nghiên cứu và học tập cho sinh viên đại học ngành Luật; đồng thời có giá trị tham khảo nhất định đối với những cơ quan nhà nước có thẩm quyền xây dựng và thực hiện pháp luật có liên quan đến đất đai và đầu tư nước ngoài.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận thì Luận văn được kết cấu thành 3 chương:

- *Chương 1*: Một số vấn đề lý luận về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất;

- *Chương 2*: Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất và thực tiễn thi hành pháp luật tại Đà Nẵng;

- *Chương 3*: Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả điều chỉnh của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.

Chương 1.

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP CỔ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRONG VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái niệm về quyền sử dụng đất

1.1.1. Quyền sử dụng đất

Đất đai trong thuật ngữ chung là các vật chất nằm trên bề mặt trái đất, có khả năng hỗ trợ sự sinh trưởng của thực vật và phục vụ như là môi trường sinh sống của các dạng sự sống động vật từ các vi sinh vật tới các loài động vật nhỏ.

Khái niệm đất đai không chỉ được nghiên cứu trong các công trình khoa học mà còn được ghi nhận trong các văn bản pháp luật. Cụ thể, LDD năm 2003 quy định: “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng”. Thực chất định nghĩa này chủ yếu ghi nhận đất đai dưới góc độ ý nghĩa của nó với cuộc sống, kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng mà chưa thể hiện được bản chất của loại tài sản đặc biệt này.

1.1.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất

Thứ nhất, quyền sử dụng đất là một loại quyền phụ thuộc và không trọn vẹn.

Tính phụ thuộc của QSDĐ thể hiện rất rõ “*khi người sử dụng đất không được tự mình quyết định mọi vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các quyền năng của mình, mà chỉ được quyết định một số vấn đề, còn cơ bản họ phải hành động theo ý chí của Nhà nước với tư cách là người chủ sở hữu đối với đất được giao*”.

Thứ hai, quyền sử dụng đất là quyền khai thác giá trị của đất đai. Người có quyền sở hữu quyền sử dụng đất được quyền chiếm hữu, khai thác các công dụng, giá trị của đất theo ý chí của mình, phù hợp với các quy định của pháp luật. Chủ thể thực hiện việc khai thác chính là người sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân).

Thứ ba, quyền sử dụng đất không phải là quyền sở hữu đất đai.

Điều này được thể hiện rõ nét tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2013: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này*”.

Thứ tư, quyền sử dụng đất là bất động sản, luôn gắn liền với một tài sản hữu hình là đất đai. Do đó, người có quyền sử dụng đất không có quyền trọn vẹn như chủ sở hữu các loại tài sản khác.

1.2. Khái niệm quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất

1.2.1. Khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là một loại hình doanh nghiệp bắt đầu phát triển tại nước ta từ thời kỳ cải cách mở cửa và phát triển cho đến ngày nay. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là những doanh nghiệp được các công ty nước ngoài thành lập để đầu tư phát triển kinh doanh tại thị trường Việt Nam hoặc là các doanh nghiệp trong nước được mua lại và sát nhập vào các công ty nước ngoài¹.

1.2.2. Khái niệm quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam

“Quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất là những xử sự được phép theo quy định của luật mà doanh nghiệp cso vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện trong quá trình sử dụng đất để tiến hành các hoạt động đầu tư, sản xuất và kinh doanh”;

“Nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất là những xử sự bắt buộc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cần tuân thủ khi sử dụng đất tại Việt Nam”.

Theo quy định của pháp luật Việt Nam, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có thể có được quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất thông qua một trong các hình thức sau:

(i) *Thông qua việc giao đất:* Giao đất là việc Nhà nước ban hành quyết định về giao đất để trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước tiền sử dụng đất.

(ii) *Thông qua hình thức thuê đất từ Nhà nước.* Trong trường hợp này, Nhà nước và người sử dụng đất liên quan sẽ giao kết hợp đồng thuê đất, trong đó người sử dụng đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước. Tiền thuê đất có thể được thanh toán một lần hoặc hằng năm, phụ thuộc vào lựa chọn của người sử dụng đất. Điều này dẫn tới phạm vi quyền sử dụng đất cũng sẽ khác nhau giữa hai phương thức thanh toán tiền thuê đất;

(iii) *Thông qua hợp đồng thuê hoặc thuê lại* với chủ đất trong khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp, khu chế biến, khu công nghệ cao hoặc khu kinh tế. Chủ đất trong khu công nghiệp thường là doanh nghiệp được cấp quyền sử dụng đất do được giao hoặc thuê để phát triển cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp và cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp thuê hoặc thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng;

1.3. Đặc điểm về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất

Thứ nhất, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm nhiều loại hình khác nhau; do đó, các quyền và nghĩa vụ của các doanh nghiệp có vốn

¹ <http://tuvanthanhlapcongytynhh.com/hoi-dap/doanh-nghiep-co-von-dau-tu-nuoc-ngoai-la-gi.html>

đầu tư nước ngoài cũng vẫn còn tồn tại những điểm khác nhau. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại;

Thứ hai, quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hạn chế hơn so với quyền của các cá nhân, tổ chức trong nước trong việc sử dụng đất.

Thứ ba, bên cạnh những quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất có những quyền và nghĩa vụ đặc thù riêng được ghi nhận trong các văn bản pháp luật về đất đai.

Thứ tư, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất phụ thuộc rất lớn vào hình thức trả tiền thuê đất là hàng năm hay trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê (đối với trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất).

Thứ năm, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất bị chi phối bởi tỷ lệ phần vốn giữa doanh nghiệp nước ngoài và doanh nghiệp trong nước.

1.4. Cơ sở lý luận và thực tiễn cho việc xây dựng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam

1.4.1. Cơ sở lý luận

Thứ nhất, chế độ kinh tế, chính trị, xã hội của Việt Nam

Thứ hai, chính sách đối ngoại độc lập, tự chủ và chủ động từng bước hội nhập nền kinh tế toàn cầu

Thứ ba, chính sách khuyến khích thu hút đầu tư nước ngoài

1.4.2. Cơ sở thực tiễn

Thứ nhất, xuất phát từ nhu cầu, mong muốn của chính các nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện việc đầu tư, sản xuất, kinh doanh tại nước ta. Với lợi thế là một trong những quốc gia ổn định vững chắc về chính trị - xã hội, có nguồn nhân lực giá rẻ nên đã thu hút được nhiều nguồn vốn về đầu tư nước ngoài.

Thứ hai, xuất phát từ thực trạng kinh tế của nước ta, thiếu vốn đầu tư, thiếu nhân lực có trình độ cao, thiếu máy móc, công nghệ hiện đại... Trong khi đó, những nhà đầu tư nước ngoài lại nắm giữ những thế mạnh này. Do đó, để phát triển kinh tế đất nước thì các quy định về đầu tư nước ngoài cần mềm dẻo, linh hoạt, phù hợp với thực tế để những cơ sở pháp lý này chính là yếu tố thúc đẩy đầu tư nước ngoài gia tăng ở Việt Nam.

1.5. Giá trị quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất

Thứ nhất, pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng trong chính sách,

chiến lược thu hút đầu tư nước ngoài của nước ta.

Thứ hai, pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất có ảnh hưởng trực tiếp sâu sắc tới hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Thứ ba, pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất là công cụ quan trọng để Nhà nước và các cơ quan Nhà nước thực hiện các hoạt động liên quan đến việc cho thuê đất, giao đất cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Thứ tư, pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất là cơ sở quan trọng nhất để các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tiến hành bảo vệ các quyền, lợi ích chính đáng của họ trong quá trình sử dụng đất;

Thứ năm, pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất là hành lang pháp lý quan trọng để Nhà nước thực hiện các chiến lược ngắn hạn và dài hạn về đất đai của nước ta.

1.6. Lược sử pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam

1.6.1. Giai đoạn từ năm 1945 đến trước đổi mới năm 1986

Hiến pháp năm 1946 không có quy định rõ ràng về chế độ sở hữu đất đai. Còn liên quan đến vấn đề sở hữu thì tại Điều 12 cũng chỉ quy định “*Quyền tư hữu tài sản của công dân Việt Nam được bảo đảm*”. Điều này là phù hợp với thời kỳ lịch sử lúc bấy giờ của nước ta. Do đó, vấn đề đầu tư nước ngoài cũng chưa được đề cập trong giai đoạn này.

1.6.2. Giai đoạn từ năm 1987 đến năm 1993

Năm 1987 là năm đánh dấu Luật Đất đai đầu tiên của Việt Nam chính thức ra đời. Đây là văn bản pháp lý quan trọng nhất điều chỉnh các quan hệ trong lĩnh vực đất đai thời kỳ đó. Ở giai đoạn này, các chủ thể kinh tế được quy định chung là các tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức liên doanh và hợp tác của Việt Nam và nước ngoài.

1.6.3. Giai đoạn từ năm 1993 đến năm 2003

Giai đoạn này đánh dấu sự ra đời của Hiến pháp năm 1992 và LDD năm 1993. LDD năm 1993 ghi nhận các tổ chức kinh tế nước ngoài chung trong một loại hình chủ thể là cá nhân, tổ chức nước ngoài từ Điều 80 đến Điều 84. Quy định về hình thức sử dụng đất của những cá nhân, tổ chức nước ngoài này cũng được thay đổi từ được Nhà nước Việt Nam giao đất sang cho thuê đất.

1.6.4. Giai đoạn từ năm 2003 đến nay

**** Giai đoạn từ năm 2003 đến năm 2013***

Trong giai đoạn này, các quy định, chính sách đất đai mới được ban hành trong Luật sử đổi năm 2003 đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài cũng không có nhiều thay đổi so với Luật cũ. Theo khoản 7 Điều 9 LDD năm

2003 thì các tổ chức kinh tế nước ngoài đầu tư vào Việt Nam vẫn chỉ được quy định chung chung trong loại hình chủ thể là cá nhân, tổ chức nước ngoài; hình thức sử dụng đất vẫn là thuê đất.

** Giai đoạn từ năm 2013 đến nay*

Đây là thời kỳ mà pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất có nhiều đổi mới. Trước hết, LDD năm 2013 đã chính thức thừa nhận doanh nghiệp nước ngoài là chủ thể sử dụng đất độc lập.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Chương 1 của Luận văn tập trung nghiên cứu một số vấn đề lý luận về QSDĐ và quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam. Các vấn đề đã được nghiên cứu, giải quyết trong Chương 1 gồm:

Thứ nhất, khái niệm về quyền sử dụng đất, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam. Quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất là những xử sự được phép theo quy định của luật mà doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện trong quá trình sử dụng đất để tiến hành các hoạt động đầu tư, sản xuất và kinh doanh”; nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất là những xử sự bắt buộc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cần tuân thủ khi sử dụng đất tại Việt Nam.

Thứ hai, đặc điểm về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất.

Thứ ba, cơ sở lý luận và thực tiễn cho việc xây dựng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam;

Thứ tư, giá trị quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất.

Thứ năm, lược sử pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam

Chương 2.

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP CỔ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRONG VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất

Hiện nay, LDD năm 2013 đang thừa nhận doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sử dụng đất dưới các hình thức sau:

Một là, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Khoản 3 Điều 55 LDD năm 2013 quy định: “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:...3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê”;

Hai là, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất. Việc trả tiền thuê đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện theo hai phương thức: trả tiền hàng năm và trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Với mỗi một hình thức sử dụng đất cụ thể thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài lại được ghi nhận các quyền và nghĩa vụ khác nhau.

2.1.1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất

2.1.1.1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được thuê thu tiền thuê đất hàng năm

Đối với hình thức cho thuê đất, Nhà nước cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê theo hai phương thức sau đây: (i) Thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; (ii) Thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (điểm đ, điểm e khoản 1 Điều 56 LDD năm 2013). Với mỗi một hình thức cho thuê đất, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được quy định khác nhau.

2.1.1.2. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Cũng với hình thức được Nhà nước cho thuê đất; tuy nhiên, đối với trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì quyền và nghĩa vụ được quy định có nét tương đồng và khác biệt với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm. Về cơ bản, quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được ghi nhận nhiều hơn khi họ thực hiện việc trả tiền thuê đất một lần. Điều này cũng phù hợp với chính sách khuyến khích trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của nước ta.

2.1.2. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án

Ngoài trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài còn được sử dụng đất thông qua hình thức giao đất có thu tiền. Điều 55 LDD năm 2013 quy định, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: “...3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê”.

2.1.3. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam

Khoản 4 Điều 183 LDD năm 2013 quy định doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

Một là, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam mà theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì quyền và nghĩa vụ của họ giống với quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trả tiền thuê đất hàng năm theo khoản 2 Điều 183 LDD năm 2013.

Hai là, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam mà theo hình thức trả tiền thuê đất một lần thì quyền và nghĩa vụ của họ giống với quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trả tiền thuê đất một lần theo khoản 3 Điều 183 LDD năm 2013.

2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh

2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 LDD năm 2013.

Thứ hai, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 174 LDD năm 2013. Giá trị

quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh

Khoản 4 Điều 184 LDD năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh như sau:

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 183 LDD năm 2013 (xem phân tích mục 2.1.1.1) đối với trường hợp quyền sử dụng đất 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 doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 56 LDD năm 2013;

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 LDD năm 2015 (xem phân tích mục 2.1.1.2) đối với trường hợp quyền sử dụng đất 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 doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 56 LDD năm 2013;

Thứ ba, quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 LDD năm 2013 (xem phân tích mục 2.1.1.2) đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 LDD năm 2013.

2.1.5. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế

Thứ nhất, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thuộc trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 LDD năm 2013 (xem phân tích mục 2.1.4.1).

Thứ hai, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thuộc trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 LDD năm 2013 (xem phân tích mục 2.1.4.1).

2.1.6. Quyền và nghĩa vụ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Thứ nhất, trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian

thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 183 LDD năm 2013.

Thứ hai, trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 183 LDD năm 2013.

2.2. Những biện pháp pháp lý bảo đảm quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất

2.2.1. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Khoản 16 Điều 3 LDD năm 2013 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”.

2.2.2. Về xử lý vi phạm pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Nghị định số 102/2014/NĐ – CP ngày 10/11/2014 về Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Các quy định về xử lý vi phạm pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng là một trong những cơ sở để các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nghiêm chỉnh thực hiện các nghĩa vụ của mình trong việc sử dụng đất.

2.2.3. Về thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Một là, thanh tra việc thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là thanh tra chuyên ngành đất đai.

Hai là, đối với người sử dụng đất nói chung và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng thì nội dung thanh tra chuyên ngành đất đai bao gồm: Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;

Ba là, thanh tra chuyên ngành về thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có các nhiệm vụ sau đây:

- Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

- Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

2.2.4. Giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là một dạng cụ thể của tranh chấp đất đai. Khoản 24 Điều 3 LDD năm 2013 quy định: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”. Tranh chấp liên

quan đến quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được hiểu là những tranh chấp về quyền, nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai liên quan đến việc thực hiện các dự án đầu tư.

2.3. Đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng

2.3.1. Tác động tích cực

Thứ nhất, Đà Nẵng là một trong những trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ lớn nhất cả nước. Với sự phát triển mạnh mẽ và sự hoàn thiện về hệ thống cơ sở kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội... của thành phố Đà Nẵng đã tác động tích cực đến việc thi hành pháp luật quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Chính quyền thành phố Đà Nẵng có nhiều chính sách để tạo môi trường thu hút vốn đầu tư nước ngoài, trong đó các chính sách liên quan đến đất đai được chú trọng.

Thứ hai, Đà Nẵng có nhiều chủ trương, trong đó trọng tâm là các chủ trương liên quan đến quyền sử dụng đất nhằm thu hút các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư. “Năm 2018, thành phố Đà Nẵng chọn là “Năm đẩy mạnh thu hút đầu tư”. Sau thành công của các sự kiện như Tuần lễ Cấp cao APEC 2017, Diễn đàn Đầu tư Đà Nẵng 2017..., thành phố kỳ vọng sẽ tạo cú hích mạnh mẽ để thu hút các nhà đầu tư tìm đến thành phố biển của miền Trung Việt Nam. Đà Nẵng chú trọng đến việc thực thi, bảo vệ quyền sử dụng đất của các nhà đầu tư nói chung và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng.

Tác động tiêu cực

Thứ nhất, Đà Nẵng là một thành phố có nền kinh tế năng động, tốc độ tăng trưởng nhanh; bên cạnh đó, Đà Nẵng có nhiều khu du lịch nổi tiếng trong cả nước cả về du lịch rừng, biển...đây là những yếu tố gây nên tình trạng sốt đất của Đà Nẵng như trong thời gian vừa qua. “*Báo cáo mới nhất của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy, thị trường bất động sản tại Đà Nẵng, Nha Trang cực kỳ sôi động với hầu hết các tên tuổi lớn đến đầu tư làm thay đổi bộ mặt đô thị 2 thành phố này. Giá đất tại 2 thành phố này có nơi tăng tới hơn 100% so với thời điểm đầu năm 2017*”². Giá đất tăng cao, đặc biệt là ở những khu trung tâm thành phố, ven biển...là một trong những yếu tố tác động nhiều đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất.

Thứ hai, Đà Nẵng là một trong những thành phố thu hút dân nhập cư hàng đầu nước ta bên cạnh các thành phố khác như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, trong những năm gần đây, số lượng dân cư ở Đà Nẵng tăng nhanh; một lượng lớn trong số đó là những người lao động. Thậm chí để giải

² <https://laodong.vn/tien-te-dau-tu/gia-dat-nen-o-da-nang-nha-trang-dang-tang-dot-bien-589053.ldo>

quyết với thực trạng nhập cư tăng nhanh, thành phố Đà Nẵng còn ban hành Nghị quyết 23 của HĐND thành phố Đà Nẵng được thông qua cuối tháng 12/2011 có đề cập việc “*tạm dừng giải quyết đăng ký thường trú mới vào nội thành đối với các trường hợp chỗ ở là nhà thuê mượn, ở nhờ mà không có nghề nghiệp hoặc có nhiều tiền án tiền sự*”. Tuy nhiên, văn bản này không nhận được sự đồng tình của Cục kiểm tra văn bản của Bộ Tư pháp. Sau một thời gian ban hành thì quy định này không còn được áp dụng.

Thứ ba, tình trạng quản lý đất đai tại Đà Nẵng đang gặp phải vấn đề sau: “Thứ nhất là sự chỉ đạo, phối hợp giữa Trung tâm phát triển quỹ đất và các chi nhánh chưa được thực hiện đồng bộ, dù đã có quy chế, quy định rất rõ ràng về chức năng nhiệm vụ. Nhưng trên thực tế là chúng ta dàn hàng ngang giữa trung tâm. Quản lý rất lỏng lẻo, cả về nghiệp vụ và lỏng lẻo cả về kỷ cương; Thứ hai, mối quan hệ giữa Trung tâm phát triển quỹ đất với Chủ tịch các quận huyện trong công tác phối hợp. Qua thực tế nổi lên nhiều vấn đề tiến độ rất chậm trễ, hay vấn đề công khai quỹ đất.

2.3.2. Đánh giá thực trạng thu hút đầu tư nước ngoài tại Đà Nẵng và việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Đà Nẵng

2.3.2.1. Đánh giá thực trạng thu hút đầu tư nước ngoài tại Đà Nẵng

Năm 2017, có một số dự án tiêu biểu có thể kể đến như trong lĩnh vực Công nghiệp công nghệ cao có Dự án Nhà máy sản xuất máy may và phụ tùng máy may công nghiệp do Công ty Yamato Sewing Mfg (Nhật Bản) đầu tư (thuộc Khu công nghệ cao) với tổng vốn đầu tư 28.527.000 USD.

Năm 2017 bắt động sản Đà Nẵng tiếp tục thu hút nhà đầu tư nước ngoài đổ vốn vào. Dự án tiêu biểu được kể đến là Khu căn hộ tháp vườn của Công ty CP Bất động sản Sun Frontier (Nhật Bản), vốn đầu tư cho dự án này là 27.271.201 USD.

Sản xuất công nghiệp thu hút 16 dự án được cấp mới với tổng vốn cấp mới: 24,3 triệu USD. Trong đó có Nhà máy hệ thống và cáp điện Bumhan (nhà đầu tư Hàn Quốc) - vốn đầu tư 7 triệu USD; Nhà máy sản xuất dụng cụ dụng cụ câu cá (Nhật Bản) - vốn đầu tư 4 triệu USD; Nhà máy sản xuất khuôn mẫu chính xác đáp ứng yêu cầu chế tạo các sản phẩm linh kiện điện tử (Samoa), tổng vốn đầu tư 2.5 triệu USD...

Đến năm 2018, tổng vốn FDI TP Đà Nẵng thu hút được trong 6 tháng đầu năm đạt 837,2 triệu USD. Lũy kế đến nay, TP có 320 dự án đầu tư trong nước, tổng vốn đầu tư 94.650 tỷ đồng và 609 dự án FDI, tổng vốn đầu tư 3,136 tỷ USD. Có 61 dự án FDI được cấp mới với tổng vốn đầu tư đăng ký là 76,1 triệu USD, tăng 150% về dự án và tăng 237,8% về vốn so với cùng kỳ 2017, 6 lượt tăng vốn với tổng vốn tăng thêm là 8,1 triệu USD.

2.3.2.2. Những kết quả đã đạt được và một số tồn tại trong việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn của thành phố Đà Nẵng

Bên cạnh những kết quả đã đạt được trong việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn của thành phố Đà Nẵng như QSDĐ của doanh nghiệp được bảo đảm; các hành vi xâm phạm đến quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất bị xử lý nghiêm minh tạo ra tâm lý yên tâm cho các nhà đầu tư...Bên cạnh những kết quả đã đạt được, thì hiện nay vẫn còn một số tồn tại trong việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn của thành phố Đà Nẵng như:

Một là, người nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài lách luật để tiến hành thu mua đất, đặc biệt khu đất ven biển Đà Nẵng.

Hai là, việc sở hữu đất của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có thể dẫn đến những hệ lụy nghiêm trọng về an ninh, quốc phòng

Ba là, trong thời gian vừa qua, Đà Nẵng thiếu minh bạch trong đất đai, mất điểm với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Thứ tư, thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án ven biển Đà Nẵng cho các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư, trong đó có các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhưng không tính đến quy hoạch tổng thể dẫn đến hệ lụy “xé nát” bờ biển được xếp vào loại “đẹp nhất hành tinh”.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Chương 2 của Luận văn tập trung nghiên cứu một số thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất và thực tiễn thực thi pháp luật tại thành phố Đà Nẵng. Các vấn đề đã được nghiên cứu, giải quyết trong Chương 2 gồm:

Thứ nhất, thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất: Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất; quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án; quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam...;

Thứ hai, những biện pháp pháp lý bảo đảm quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất như: Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về xử lý vi phạm pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài...;

Thứ ba, đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐIỀU CHỈNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TRONG VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam cần dựa trên quan điểm, chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về sở hữu đất đai, về khuyến khích đầu tư, khẳng định nhất quán quan điểm cần những chính sách ưu tiên thích hợp dành cho chủ thể sử dụng đất có ý nghĩa đặc biệt này.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất để thống nhất, tương thích với các luật khác như Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Bộ luật Dân sự...

Thứ ba, việc hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam cần phải đặt trong bối cảnh hội nhập quốc tế, các quy định pháp luật về sử dụng đất của các Doanh nghiệp này tại Việt Nam phải tuân thủ cam kết quốc tế của Việt Nam về mở cửa thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Vì vậy, xu hướng toàn cầu hoá nền kinh tế tất yếu kéo theo vấn đề hội nhập kinh tế của các nước, đặc biệt là những nước đang phát triển như Việt Nam. Mỗi nước đều có những bước đi và cách tiếp cận riêng của mình vào quá trình toàn cầu hoá nền kinh tế. Song việc giải quyết vấn đề này các nước đều phải quan tâm đặc biệt tới các vấn đề công nghệ, kỹ thuật, vốn, sức lao động, tài nguyên và thị trường trong đó đất đai cũng là vấn đề quan trọng.

Thứ tư, việc hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam cần phải đặt trong mối quan hệ tổng thể về cải cách tư pháp, cải cách thủ tục hành chính theo hướng đơn giản hóa, công khai, minh bạch.

Thứ năm, việc hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam phải nhằm hướng tới việc xác lập khung pháp lý đồng bộ, tối đa hóa quyền lợi, đảm bảo công bằng, bình đẳng giữa các đối tượng doanh nghiệp sử dụng đất dù trong nước hay nước ngoài, với mục đích sản xuất, kinh doanh hay để ở...

Thứ sáu, việc hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam phải

cân đối hài hòa giữa quyền lợi của nhà đầu tư với chức năng quản lý vĩ mô của Nhà nước, đảm bảo các nguyên tắc của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa trong quá trình thực hiện thu hút đầu tư.

3.2. Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại thành phố Đà Nẵng

3.2.1. Bổ sung quy định cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê lại quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Theo quy định của LDD năm 2013, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất và được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Bên cạnh đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê lại quyền sử dụng đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Trong khi đó, các tổ chức kinh tế sử dụng đất thông qua hình thức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất còn được quyền thuê lại quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Điều này thể hiện sự bất bình đẳng giữa doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với các tổ chức kinh tế khác trong lĩnh vực đất đai và gây trở ngại cho quá trình thu hút vốn đầu tư tại Việt Nam nói chung và Đà Nẵng nói riêng. Các chủ thể sử dụng đất nói chung và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng đều rất chú trọng đến các hình thức được tiếp cận đất đai. Các hình thức tiếp cận QSDĐ càng mở rộng thì các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài càng có nhiều cơ hội tiếp cận đến đất đai và có nhiều sự lựa chọn để tiếp cận được với QSDĐ bên cạnh hai hình thức phổ biến hiện nay là thuê và được giao có thu tiền từ Nhà nước.

Điều này thể hiện sự bất bình đẳng giữa doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với các tổ chức kinh tế khác trong lĩnh vực đất đai và gây trở ngại cho quá trình thu hút vốn đầu tư tại Việt Nam nói chung và Đà Nẵng nói riêng.

Nhà nước ta chú trọng đầu tư sản xuất nông nghiệp, định hướng từng bước hiện đại hóa trong sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, muốn đầu tư vào nông nghiệp thì các doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng phải tiếp cận được đất nông nghiệp thông qua hình thức thuê, thuê lại, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân. Bởi lẽ, hầu hết quỹ đất nông nghiệp đã được giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

- Nhà nước cần rà soát toàn bộ các nội dung của LDD năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành phát hiện và xóa bỏ các quy định gây ra sự phân

biệt, bất bình đẳng về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất giữa doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với các chủ thể sử dụng đất khác;

- Ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của LDD năm 2013 về quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê lại, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng tại Việt Nam; đặc biệt là các dự án đầu tư trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp cũng như quy định về trình tự, thủ tục thực hiện các quyền năng này của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

3.2.2. Bổ sung quy định cho phép các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng thương mại nước ngoài

LDD năm 2013 và các văn bản hướng dẫn mới chỉ quy định người sử dụng đất nói chung và các tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng được thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam mà chưa cho phép các chủ thể này thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài. Điều này hạn chế khả năng tiếp cận quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài. Điều này đồng thời hạn chế khả năng tiếp cận vốn của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc mở rộng sản xuất, kinh doanh.

Trong quá trình thảo luận, góp ý về Dự thảo LDD năm 2003 (sửa đổi) có ý kiến e ngại rằng việc cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài sẽ phát sinh nhiều hệ lụy phức tạp, ảnh hưởng tới an ninh đất đai của quốc gia.

3.2.3. Tách khoản 4 Điều 183 LDD thành một Điều luật riêng biệt quy định về

Điều 183 LDD năm 2013 có tiêu đề “*Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam*” nhưng trong khoản 4 của Điều luật này lại quy định về “*Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam*”. Điều này có nghĩa, khoản 4 chỉ quy định nói chung mà không đặt ra việc sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải phải để thực hiện một dự án nào. Do đó, nội dung khoản 4 Điều 183 LDD năm 2013 không thực sự phù hợp với tên điều luật; gây nhầm lẫn và khó tìm kiếm. Chính vì lý do này, tác giả kiến nghị cần tách khoản 4 Điều 183 LDD ra thành Điều luật riêng biệt về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam.

3.2.4. Bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 184 LDD năm 2013 về doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước

Khoản 1 Điều 184 LDD năm 2013 quy định: “1. Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước”.

3.2.5. Chưa có quy định cụ thể hướng dẫn các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc thực hiện các quyền tại Điều 55, Điều 56 LDD năm 2013

Các hình thức sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tại Điều 55, Điều 56 LDD năm 2013 quy định doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; được cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê, đất xây dựng công trình sự nghiệp (điểm d khoản 1 Điều 56 LDD năm 2013). Tuy nhiên, việc thể chế hóa quy định này vẫn chưa được giải quyết triệt để. Hiện nay mới chỉ có Nghị định số: 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của LDD và Thông tư số: 30/2014/TT – BTNMT Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất đề cập đến vấn đề này.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả điều chỉnh của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng

Thứ nhất, thành phố Đà Nẵng cần có quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết cho vấn đề sử dụng đất đai trên thành phố mình. Quy hoạch cần phải xác định rõ diện tích sử dụng cho từng lĩnh vực sản xuất, kinh doanh. Đồng thời, với những khu vực, vị trí đất có ý nghĩa quân sự quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp tới quân sự, an ninh đất nước thì Đà Nẵng cũng cần có những chính sách đặc thù riêng để hạn chế thấp nhất tình trạng các cá nhân nước ngoài, đặc biệt là người Trung Quốc lách luật để được quyền sử dụng những lô đất đó. Đây đang là một thực trạng nhức nhối tại Đà Nẵng, cần được giải quyết nhanh gọn, dứt điểm.

Thứ hai, Đà Nẵng cần tổ chức và chỉ đạo thống nhất việc quản lý đất đai vào một đầu mối thống nhất từ khâu nghiên cứu ban hành chính sách quản lý ở tầm vĩ mô, đến việc tổ chức chỉ đạo cụ thể và chế độ trách nhiệm rõ ràng, còn các ngành khác chỉ là đối tượng sử dụng đất. Trong thời gian vừa qua, thành phố Đà Nẵng đã bộ lộ nhiều lỗ hổng, sự lỏng lẻo trong việc quản lý đất đai. Điều này đã tạo ra cơ chế thiếu minh bạch, công bằng giữa các chủ thể sử dụng đất; giữa chủ thể sử dụng đất trong nước và nước ngoài. Điều này đã kìm hãm nhiều việc thực thi quyền của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trên thực tế, trong đó bao gồm cả việc sử dụng đất, tiếp cận nguồn đất của những doanh nghiệp này.

Thứ ba, tăng cường vai trò thanh tra, kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền đối với việc quản lý sử dụng đất đai gắn với bảo vệ môi trường sinh thái. Phát triển kinh tế phải gắn với bảo vệ môi trường – đây là chính sách chung của bất cứ quốc gia nào. Trong thời gian vừa qua, Đà Nẵng chú trọng phát triển kinh tế nhưng quy hoạch sử dụng đất chưa hợp lý dẫn đến thực trạng nhiều bờ biển bị “xé nát”; gia tăng tình trạng ngập lụt... Môi trường bị ô nhiễm vì việc xả thải của các doanh nghiệp.

Trong thời gian tới Đà Nẵng cần tập trung chính sách thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp trong việc sử dụng đất gắn chặt chẽ với việc bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và bảo vệ môi trường.

Thứ tư, ngoài hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, cần hoàn thiện hệ thống tổ chức dịch vụ, tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó đặc biệt lưu ý đến quyền của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Bên cạnh các thiết chế công thì các thiết chế tư cũng đóng một vai trò quan trọng trong việc thực thi, thúc đẩy các quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Các doanh nghiệp nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì họ cần tìm hiểu các chính sách, pháp luật của Việt Nam; trong đó, có các chính sách pháp luật liên quan đến QSDĐ. Do đó, để đáp ứng các nhu cầu của doanh nghiệp thì thành phố Đà Nẵng cần ưu tiên phát triển các hệ thống tổ chức dịch vụ, tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Khi các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực sự hiểu quyền, lợi ích của họ trong việc sử dụng đất thì đồng nghĩa với việc họ sẽ thực thi tốt hơn quyền của chính họ.

Thứ năm, cần đẩy mạnh cải cách hành chính, loại bỏ thủ tục rườm rà, phức tạp...tạo điều kiện thông thoáng cho các chủ thể sử dụng đất trong việc thực thi các quyền và nghĩa vụ của mình.

Một chính sách tốt hay một hệ thống pháp luật tốt chỉ thực sự đi vào thực tiễn thông qua việc triển khai thực hiện trên thực tế của các cơ quan Nhà nước. Nếu các quy trình, thủ tục nhiều khâu, rắc rối, phức tạp và gây mất

nhiều thời gian thì sẽ cản trở đến hiệu quả của việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất.

Đối với cơ chế thuê đất, và giao đất mà doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được áp dụng thì cần tạo các cơ chế thông thống, mềm dẻo, linh hoạt và các thủ tục hành chính nhanh gọn, đơn giản để các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được đảm bảo các điều kiện tốt nhất trong việc thực thi quyền và thực hiện nghĩa vụ của mình trong quá trình sử dụng đất tại Việt Nam.

Thứ sáu, chính các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải là những chủ thể có ý thức, trách nhiệm nhất đối với việc thực thi quyền và nghĩa vụ của mình trong lĩnh vực đất đai. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cần nắm rõ các quy định; vận dụng đúng các quy định đó trong quá trình tiến hành các hoạt động sản xuất kinh doanh. Đối với các quyền trong việc sử dụng đất, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cần nắm bắt rõ để thực thi, bảo đảm quyền lợi cho mình cũng như không vượt quá giới hạn các quyền mà pháp luật đã ghi nhận. Đối với các nghĩa vụ trong việc sử dụng đất của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì các doanh nghiệp này cần tuân thủ; tránh vi phạm để không bị chịu các chế tài theo quy định của pháp luật.

Thứ bảy, bên cạnh đó, để nâng cao hiệu quả của việc thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp thì thành phố Đà Nẵng cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật để người dân trên địa bàn thành phố nắm bắt và hiểu được các quy định của pháp luật. Thông qua đó, người dân tôn trọng quyền của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất; hạn chế thấp nhất các hành vi xâm phạm đến QSDĐ của những chủ thể này.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương 3 của luận án tập trung đưa ra các giải pháp hoàn thiện luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng:

Thứ nhất, định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam;

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại thành phố Đà Nẵng;

Thứ ba, một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.

KẾT LUẬN

Liên quan đến đề tài, “*Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất theo Pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng*”, Luận văn đã tập trung giải quyết được các vấn đề chính sau đây:

Thứ nhất, Luận văn tập trung nghiên cứu một số vấn đề lý luận về QSDĐ và quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam. Các vấn đề lý luận đã được nghiên cứu, giải quyết gồm: khái niệm về quyền sử dụng đất, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam; đặc điểm về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất; cơ sở lý luận và thực tiễn cho việc xây dựng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam; giá trị quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất; lược sử pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam.

Thứ hai, Luận văn tập trung nghiên cứu một số thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất và thực tiễn thực thi pháp luật tại thành phố Đà Nẵng. Gồm: Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất; những biện pháp pháp lý bảo đảm quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất; đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng

Thứ ba, luận án đưa ra các giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng. Gồm: Định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại Việt Nam; hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất từ thực tiễn thi hành tại thành phố Đà Nẵng; một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong việc sử dụng đất tại thành phố Đà Nẵng.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Bộ luật Dân sự năm 1995;
2. Bộ luật Dân sự năm 2005;
3. Bộ luật Dân sự năm 2015
4. Hiến pháp năm 1946;
5. Hiến pháp năm 1959;
6. Hiến pháp năm 1980;
7. Hiến pháp năm 1992;
8. Hiến pháp năm 2013;
9. Luật Nhà ở năm 2005;
10. Luật Nhà ở năm 2014;
11. Luật Xây dựng năm 2014;
12. Luật Doanh nghiệp năm 2014;
13. Luật Đất đai năm 1993;
14. Luật Đất đai năm 2003;
15. Luật Đất đai năm 2005;
16. Luật Đầu tư năm 2013;
17. Luật Đầu tư năm 2014.

II. CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC

18. Nguyễn Thị Nga, *“Bàn về các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 1995”*, Nhà nước và Pháp luật. Số 4/2005, tr. 67 – 72.

19. Phạm Hồng Thái, *“Tìm hiểu quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam”*, khóa luận tốt nghiệp, Hà Nội, 1997.

20. Nguyễn Bích Hạnh, *“Tìm hiểu quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”*, khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội, 1997.

21. Trường Đại học Luật Hà Nội (2000), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam tập II*, NXB Công An nhân dân, Hà Nội.

22. Phạm Thị Kim Hiền (2001): *Đăng ký bất động sản - Thực tiễn và phương hướng hoàn thiện*, Luận văn Thạc sỹ luật học, Đại học Luật Hà Nội.

23. TS. Nguyễn Quang Tuyên: *“Đăng ký bất động sản và vai trò của Nhà nước trong hoạt động đăng ký bất động sản ở Việt Nam”*, Tạp chí Luật học (8), 2003;

24. Phạm Hồng Diệp (2012), *Tìm hiểu các quy định pháp luật về*

chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, Khóa luận tốt nghiệp, trường Đại học Luật Hà Nội;

25. Đảng Cộng sản Việt Nam: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2016;

26. Lê Hồng Hạnh, “*Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam*”, Dân chủ và Pháp luật. Số 8/2017, tr. 22 - 25.

27. Đinh Thu Hiền (2017), “*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam*”: khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội.

28. Hồ Thị Nga, “*Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng - Thực trạng và hướng hoàn thiện*”, luận văn thạc sĩ luật học;

29. Nguyễn Quang Tuyên, “*Bàn thêm về các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất*”, Luật học. Số 5/2004, tr. 50 - 54.

30. *Giải pháp hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp kinh tế của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*/Phan Thị Hương Thủy /Luật học. Số 6/2002, tr. 40 - 44.
