# Đề xuất nhu cầu sử dụng đất của công ty FDI

Công ty FDI (Foreign Direct Investment) là công ty có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Khi công ty FDI thực hiện các dự án đầu tư có đề nghị nhà nước cho thuê đất thì nhà đầu tư phải chuẩn bị bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư, trong đó bao gồm đề xuất nhu cầu sử dụng đất. Sau đây, Luật Việt An sẽ trình bày cụ thể các thông tin liên quan đến đề xuất nhu cầu sử dụng đất của công ty FDI đối với trường hợp khi thuê đất của nhà nước.

## Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất do nhà đầu tư đề xuất bao gồm những gì?

Căn cứ khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư 2020, hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất do nhà đầu tư đề xuất bao gồm:

* Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu A.I.1 ban hành kèm theo Thông tư 25/2023/TT-BKHĐT, trong đó miêu tả quy mô dự án bằng các tiêu chí liên quan đến nhu cầu sử dụng đất như: Diện tích: liệt kê cụ thể diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng; Diện tích đất phù hợp quy hoạch; Diện tích đất xây dựng…



* Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư;
* Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;
* Đề xuất dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư do nhà đầu tư lập theo Mẫu A.I.3 ban hành kèm theo Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT, trong đó có nội dung đề xuất nhu cầu sử dụng đất tại mục 2 phần II (Công ty FDI lập bảng cơ cấu hiện trạng sử dụng đất, bản đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo đề xuất dự án đầu tư):



* Đề xuất dự án đầu tư đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo mẫu A.I.4 ban hành kèm theo Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT:



* Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư;
* Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;
* Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC;
* Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có).

## Nội dung đề xuất nhu cầu sử dụng đất

Đề xuất nhu cầu sử dụng đất của công ty FDI khi thực hiện dự án đề nghị nhà nước thuê đất gồm các nội dung cơ bản sau:

* Địa điểm khu đất: Công ty FDI giới thiệu tổng thể về khu đất (trình bày cụ thể địa chỉ, diện tích, ranh giới, vị trí địa lý của khu đất);
* Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án (lập bảng cơ cấu hiện trạng sử dụng đất, bản đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo);
* Dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nêu rõ diện tích đất và cơ cấu sử dụng đất, thời hạn, tỷ lệ sử dụng đất của từng hạng mục công trình);
* Giải trình việc đáp ứng các điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai;
* Dự kiến kế hoạch, tiến độ cho thuê đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai;
* Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất (nếu có): Công ty FDI trình bày cơ sở pháp lý của ưu đãi (ghi rõ tên văn bản pháp luật, điều khoản áp dụng).

## Mẫu đề xuất nhu cầu sử dụng đất của công ty FDI khi thuê đất của nhà nước

Mẫu đề xuất nhu cầu sử dụng đất thực hiện dự án được thực hiện theo Mẫu I.4 Phụ lục I ban hành kèm theo Công văn số 4326/BKHĐT-ĐTNN của Bộ Kế hoạch và đầu tư:



## Điều kiện công ty FDI được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Căn cứ Điều 58 Luật đất đai, điều kiện cho thuê đất để công ty FDI thực hiện dự án đầu tư gồm:

* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định cho thuê đất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ để cho thuê đất quy định tại Điều 116 của Luật Đất đai 2024, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án chấp thuận, quyết định chủ trương thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.
* Công ty FDI phải đáp ứng các điều kiện sau:
* Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;
* Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;
* Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị cho thuê đất.



## Thẩm quyền cho thuê đất

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai 2024, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất đối với công ty FDI.

## Công ty FDI được nhà nước cho thuê đất trong trường hợp nào?

Căn cứ Điều 120 Luật Đất đai 2024, công ty FDI được nhà nước cho thuê đất trong trường hợp:

* Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
* Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;
* Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.



Căn cứ để công ty FDI được nhà nước cho thuê đất gồm:

* Văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
* Văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;
* Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;
* Căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;
* Trường hợp khác không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

## Hình thức cho thuê đất

Căn cứ Điều 120 Luật Đất đai 2024, các hình thức nhà nước cho thuê đất gồm:

* Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong trường hợp: Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.
* Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi không thuộc các trường hợp nêu trên hoặc thuộc các trường hợp nêu trên mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm.



Căn cứ Điều 30 Luật Đất đai 2024, công ty FDI có quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất. tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài 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 và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

## Thời hạn sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư của công ty FDI là bao lâu?

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024, thời hạn cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin thuê đất nhưng không quá 50 năm. Đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm thì thời hạn cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm.

Khi hết thời hạn, công ty FDI nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn nêu trên.

*Quý khách hàng có nhu cầu tư vấn cụ thể về đề xuất nhu cầu sử dụng đất của công ty FDI (khi thuê đất của nhà nước) xin vui lòng liên hệ Công ty Luật Việt An để được hỗ trợ tốt nhất!*

Cập nhật: 9/2024