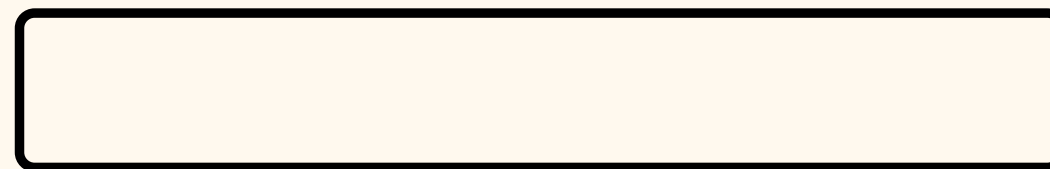




Một số vấn đề pháp lý lưu ý

KHI ĐẦU TƯ VÀO

KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP



Trưởng văn phòng luật sư Mặt Trời Mới

Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài quốc
tế Việt Nam (VIAC)

Hòa giải viên Trung tâm Hòa giải
Việt Nam (VMC)



Luật sư BÙI VĂN THÀNH

KHÁI NIỆM KHU CÔNG NGHIỆP



Khu công nghiệp là khu vực có ranh giới địa lý xác định, chuyên sản xuất hàng công nghiệp và thực hiện dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, được thành lập theo điều kiện, trình tự và thủ tục quy định tại Nghị định 82/2018/NĐ-CP (Văn bản mới: Nghị định 35/2022/NĐ-CP có hiệu lực từ 15/07/2022)

LOẠI HÌNH KHU CÔNG NGHIỆP

KHU CHẾ XUẤT

Khu chế xuất là khu công nghiệp **chuyên sản xuất hàng xuất khẩu, thực hiện dịch vụ cho sản xuất hàng xuất khẩu** và hoạt động xuất khẩu, được thành lập theo điều kiện, trình tự và thủ tục áp dụng đối với khu công nghiệp quy định tại Nghị định này.

Khu chế xuất được ngăn cách với khu vực bên ngoài theo các quy định **áp dụng đối với khu phi thuế quan** quy định tại pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;



LOẠI HÌNH KHU CÔNG NGHIỆP

KHU CN HỖ TRỢ

b) Khu công nghiệp hỗ trợ là khu công nghiệp **chuyên sản xuất các sản phẩm công nghiệp hỗ trợ, thực hiện dịch vụ cho sản xuất các sản phẩm công nghiệp hỗ trợ**. Tỷ lệ diện tích đất cho các dự án đầu tư vào ngành nghề công nghiệp hỗ trợ thuê, thuê lại tối thiểu đạt 60% diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê của khu công nghiệp;



LOẠI HÌNH KHU CÔNG NGHIỆP

KHU CN SINH THÁI

c) Khu công nghiệp sinh thái là khu công nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tham gia vào hoạt động sản xuất **SẠCH HƠN** và sử dụng hiệu quả tài nguyên, có sự liên kết, hợp tác trong sản xuất để thực hiện hoạt động cộng sinh công nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế, môi trường, xã hội của các doanh nghiệp.



KHU KINH TẾ

- Khu kinh tế là khu vực có ranh giới địa lý xác định, gồm nhiều khu chức năng, được thành lập để thực hiện các mục tiêu thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ quốc phòng, an ninh.
- Bao gồm:
 - ☐ Khu kinh tế ven biển là khu kinh tế hình thành ở khu vực ven biển và địa bàn lân cận khu vực ven biển, được thành lập theo các điều kiện, trình tự và thủ tục quy định tại Nghị định này;
 - ☐ Khu kinh tế cửa khẩu là khu kinh tế hình thành ở khu vực biên giới đất liền và địa bàn lân cận khu vực biên giới đất liền có cửa khẩu quốc tế hoặc cửa khẩu chính và được thành lập theo các điều kiện, trình tự và thủ tục quy định tại Nghị định này.



VẤN ĐỀ PHÁP LÝ VỀ THÀNH LẬP KHU CÔNG NGHIỆP



Điều 4 Nghị định 82/2018:

- Căn cứ:

- chiến lược phát triển kinh tế - xã hội;
- quy hoạch tổng thể quốc gia
- quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh

-

Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) **CÓ LIÊN QUAN** xây dựng và **trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển khu công nghiệp.**

**THẨM QUYỀN,
THỦ TỤC
THÀNH LẬP**

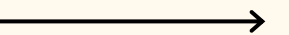
- Quy hoạch phát triển khu công nghiệp, quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế đã được phê duyệt **là căn cứ để xem xét việc đầu tư, thành lập, mở rộng khu công nghiệp; xây dựng quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp.**

- **Thủ tướng chấp thuận chủ trương**
- **Ủy ban nhân dân tỉnh:**
 - Quyết định thành lập
 - Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng KCN tỷ lệ 1/2000, 1/500
 - Quyết định phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng
 - Đo đạc, kiểm đếm
 - Cắm mốc
 - Thành lập HĐGPMT
 - Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng
- **Bộ Tài nguyên & Môi trường** thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường
- Cơ quan cảnh sát PCCC CA tỉnh phê duyệt Phương án PCCC
- Sở xây dựng hoặc BQLKCN cấp giấy phép xây dựng
- Đầu nối cơ sở hạ tầng: (1) Đường giao thông; (2) Điện; (3) Cấp nước; (4) Thoát nước; (5) Xử lý nước thải – Tiêu chuẩn áp dụng Cột A QCVN 40:2011

- Chiếc hang trong núi con bò
không hàng chục năm

CÂU CHUYỆN PHÁP LÝ

- Câu chuyện về muốn phá bỏ
chiếc lô cốt từ thời Pháp thuộc



NĂNG LỰC CUNG CẤP TIỆN ÍCH CỦA KHU

Điện

Nước

Cảng - Nhiệt điện QL

Xử lý nước thải
- JU TENG

Đường giao
thông - JU TENG

Bãi chứa xỉ than-
Nhiệt điện QL

Ngoài ra lưu ý QUY HOẠCH NGÀNH NGHỀ CỦA KHU

THẨM QUYỀN QUYẾT ĐỊNH MỞ RỘNG

Điều 13 ND 82/2018

- UBND cấp tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp;
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập khu công nghiệp mở rộng.
- Quyết định thành lập khu công nghiệp, khu công nghiệp mở rộng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bao gồm những nội dung:
 - ⌚ Tên, diện tích, địa điểm khu công nghiệp
 - ⌚ Chủ đầu tư, tổng vốn đầu tư, thời hạn hoạt động của dự án phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phù hợp với nội dung trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư (đối với dự án không phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo pháp luật đầu tư) cấp cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp;

Khoản 3 Điều 46 ND 82/2018:

Các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn có trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về ngành, lĩnh vực và hành chính lãnh thổ đối với khu công nghiệp, khu kinh tế; hướng dẫn, **quy định phân cấp hoặc ủy quyền cho Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc thẩm quyền của mình**

– Sự đồng thuận và ủng hộ của chính quyền địa phương góp phần quan trọng thúc đẩy sự phát triển của các KCN, ví dụ:

🕒 Quyết định sử dụng vốn ngân sách nhà nước để hỗ trợ nhà đầu tư đầu tư hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào khu công nghiệp, khu kinh tế;

🕒 Ban hành các chính sách ưu đãi và khuyến khích cụ thể phù hợp với các quy định của pháp luật đối với việc ưu tiên tuyển dụng và sử dụng lao động tại chỗ, lao động có chuyên môn cao, tay nghề giỏi; hỗ trợ đào tạo nghề đối với lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu kinh tế; hỗ trợ xúc tiến đầu tư, thương mại, du lịch;

🕒 hỗ trợ bồi thường, giải phóng mặt bằng để đẩy nhanh quá trình đầu tư và phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế;

🕒 Chỉ đạo thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định canh, tái định cư

Thực hiện các thủ tục cho thuê hoặc giao đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan....

- Sự phù hợp với quy hoạch phát triển khu công nghiệp và quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Sự phù hợp với các yêu cầu về:
 - ⌚ quốc phòng, an ninh
 - ⌚ bảo vệ môi trường tài nguyên thiên nhiên
 - ⌚ di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh

**TRÌNH TỰ THỦ TỤC VỀ THU HỒI ĐẤT,
BỒI THƯỜNG, ĐỀN BÙ ĐỂ GIẢI
PHÓNG MẶT BẰNG KCN, KKT**



O2 TRƯỜNG HỢP

- **Nhà nước thu hồi đất** đối với các dự án sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Cụ thể, Nhà nước chỉ thu hồi đất đối với các dự án đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và một số trường hợp được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua chủ trương thu hồi đất (Quy định tại Điều 61 và 62 Luật đất đai 2013)

O2 TRƯỜNG HỢP

- Nhà nước không thu hồi đất **mà chủ đầu tư và người sử dụng đất tự thỏa thuận việc sử dụng đất** để sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Điều 73 Luật đất đai)

– Khoản 2 Điều 62 Luật đất đai:

⌚ Dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm: **Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.**

⌚ Không thuộc trường hợp chủ đầu tư và người sử dụng đất tự thỏa thuận theo quy định tại Điều 73 Luật đất đai.

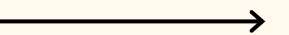
UBND cấp có thẩm quyền quyết định thành lập ban Giải phóng mặt bằng, quy định các thành phần cụ thể, trong đó có chủ đầu tư. Trình tự thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh, phát triển kinh tế xã hội thực hiện theo quy định tại **Điều 69 Luật đất đai.**



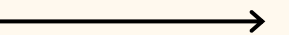
- Quá trình thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng còn nhiều khó khăn do người dân có đất không đồng ý với phương án bồi thường của nhà nước như:
 - ⌚ Xây dựng giá đất bồi thường cho người bị thu hồi đất thường thấp hơn giá thị trường; Giá nộp tiền sử dụng đất khi bố trí tái định cư có sự chênh lệch lớn so với giá bồi thường đất khi giải tỏa.
 - ⌚ Phần lớn các dự án xây dựng KCN, KKT chủ yếu là sử dụng đất nông nghiệp nhưng giá bồi thường đất nông nghiệp thấp, ví dụ như ở Hà Nội hiện nay mức giá bồi thường cho đất NN là 135.000 đồng/m², thấp hơn gấp nhiều lần so với giá chuyển nhượng thực tế.
 - ⌚ Nhiều dự án kéo dài thời điểm triển khai vẫn áp giá đền bù tại thời điểm GPMB theo giá cũ, rồi người được áp giá đền bù theo giá cũ, người được áp giá đền bù theo giá mới gây bất bình, khiếu nại, khiếu kiện phức tạp ...
 - ⌚ Giá đất, giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu cũng chưa phù hợp với giá xây dựng mới trên thực tế, chưa tương xứng với tài sản của người dân bị ảnh hưởng khi giải tỏa tại các dự án, gây nên những thiệt thòi đối với người dân nên họ không đồng tình dẫn đến việc chậm bàn giao mặt bằng.

CỤM CÔNG NGHIỆP

- THỦ TỤC thành lập đơn giản hơn
- UBND cấp tỉnh Quyết định phê duyệt thành lập Cụm CN.
- Ban Quản lý Cụm CN (do UBND huyện thành lập) quản lý.



Chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp là doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp. Trường hợp cụm công nghiệp do Ban quản lý cụm công nghiệp cấp huyện hoặc Trung tâm phát triển cụm công nghiệp cấp huyện hoặc đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Công Thương làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì việc quyết định cho thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá cho thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá cho thuê hoặc bán nhà xưởng, kho bãi, văn phòng và giá các loại dịch vụ công cộng, tiện ích khác do Sở Công Thương báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định.



– **Vấn đề pháp lý:**

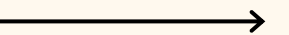
⌚ Không thành lập được doanh nghiệp chế xuất do không đáp ứng được các điều kiện và địa điểm thành lập DN chế xuất theo quy định.

⌚ Cơ sở hạ tầng thường không đồng bộ

⌚ Khó khăn bố trí kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng

⌚ Chủ đầu tư hạ tầng thông thường là UBND các huyện, Ban quản lý Cụm CN hoặc các đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Công thương, công tác đầu tư hạ tầng CCN chủ yếu là đầu tư công

Chưa quan tâm thu hút các nguồn đầu tư từ các doanh nghiệp dân doanh.



**ĐIỀU KIỆN KIỂM TRA GIÁM SÁT HẢI QUAN
ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP CHẾ XUẤT**

Nghị định 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018.

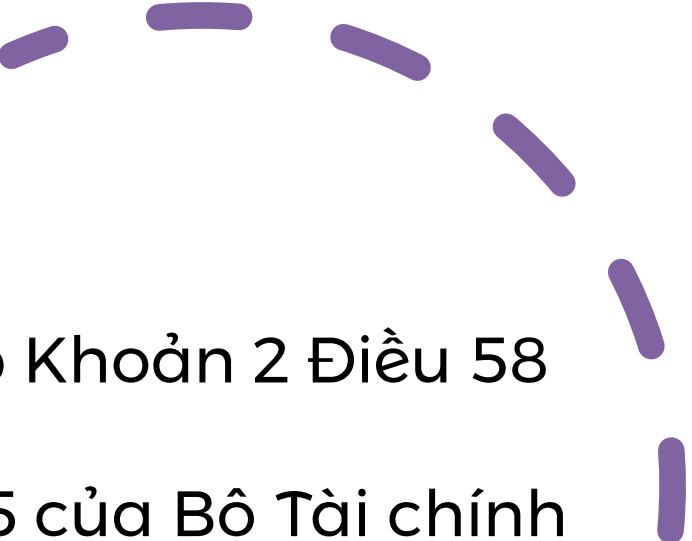

🕒 Điều 30: **Quy định riêng áp dụng đối với khu chế xuất, doanh nghiệp chế xuất**

1. Khu chế xuất, doanh nghiệp chế xuất được áp dụng quy định đối với khu vực hải quan riêng, khu phi thuế quan trừ các quy định riêng áp dụng đối với khu phi thuế quan thuộc khu kinh tế cửa khẩu. Doanh nghiệp chế xuất được quy định trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc trong văn bản của cơ quan đăng ký đầu tư có thẩm quyền trong trường hợp không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. **Cơ quan đăng ký đầu tư có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan hải quan có thẩm quyền về khả năng đáp ứng điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan trước khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc xác nhận bằng văn bản cho nhà đầu tư.**
2. Trong khu công nghiệp có thể có các phân khu công nghiệp dành cho các doanh nghiệp chế xuất. Khu chế xuất, doanh nghiệp chế xuất hoặc phân khu công nghiệp dành cho doanh nghiệp chế xuất được ngăn cách với lãnh thổ bên ngoài bằng hệ thống tường rào, có cổng và cửa ra, vào, bảo đảm điều kiện cho sự kiểm tra, giám sát, kiểm soát của cơ quan hải quan và các cơ quan chức năng có liên quan theo quy định áp dụng đối với khu phi thuế quan, quy định tại pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

“7. Chi nhánh của doanh nghiệp chế xuất được áp dụng cơ chế đối với doanh nghiệp chế xuất quy định tại Điều này nếu đáp ứng được các điều kiện tại khoản 2 Điều này, được thành lập trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu kinh tế và hạch toán phụ thuộc vào doanh nghiệp chế xuất”

Khoản 1 Điều 30:

- Điều kiện 1: Cơ quan cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư
- Điều kiện 2: Cơ quan hải quan
- Điều kiện 3: Có phần mềm – Cơ quan thuế

- 
- 
- DNCX A tại KCN ABC thành phố H – Điểm b Khoản 2 Điều 58 Thông tư số 38/2015/TT-BTC ngày 25/3/2015 của Bộ Tài chính thì DNCX phải làm thủ tục hải quan tại Chi cục Hải quan quản lý DNCX
 - Dự kiến thuê đất, thành lập Chi nhánh DNCX tại KCN A tỉnh HD:
 - Thủ tục hải quan làm ở đâu? Chi cục Hải quan thành phố H hay Chi cục hải quan tỉnh HD

**NHẬN DIỆN MỘT SỐ TRANH CHẤP
THƯỜNG GẶP TRONG KHU CÔNG NGHIỆP**

1. TRANH CHẤP VỀ ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG GIỮA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT BAN ĐẦU (NÔNG DÂN) KHI BỊ THU HỒI ĐẤT



Tình huống:

Khu công nghiệp A đã có quyết định phê duyệt PA đền bù, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và tái định cư, nhưng thực tế chưa thu hồi được đất, chưa được Nhà nước cho thuê đất.

1. TRANH CHẤP VỀ ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẮT BẢNG GIỮA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT BAN ĐẦU (NÔNG DÂN) KHI BỊ THU HỒI ĐẤT



Hợp đồng giữ chỗ (???) –

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng 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 chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

GCHQSDĐ?

Tiến độ bàn giao thực tế?

Xây dựng cơ sở hạ tầng?

2. TRANH CHẤP GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG VỚI CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THỨ CẤP

- HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT:
- NGÀNH NGHỀ ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ
- TỶ SUẤT GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ
- VIỆC XÂY DỰNG VÀ CUNG CẤP CƠ SỞ HẠ TẦNG, TIỆN ÍCH
- PHÍ QUẢN LÝ
- ĐẦU NỐI
- CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT, BÁN TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT: Phí dịch vụ ...% tính trên giá trị chuyển nhượng (bán tài sản gắn liền với đất, và giá trị thuê lại cơ sở hạ tầng)
- CHUYỂN QUYỀN HƯỞNG ƯU ĐÃI MIỄN GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT NGUYÊN THỎ

3. TRANH CHẤP GIỮA CÁC DOANH NGHIỆP VỚI CÁC NHÀ THẦU XÂY DỰNG PHÁT SINH TỪ HOẶC LIÊN QUAN HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

- QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
- GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
- PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY
- MÔI TRƯỜNG
- QUY CHẾ QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHIỆP

**MỘT SỐ ĐẶC ĐIỂM, ƯU ĐIỂM
CỦA PHƯƠNG PHỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP BẰNG
TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI**

MỘT SỐ ĐẶC ĐIỂM, ƯU ĐIỂM CỦA PHƯƠNG PHỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI

- Tôn trọng sự lựa chọn, quyền tự quyết định của các bên

Thỏa thuận trọng tài

Chọn Trung tâm

Chọn trọng tài viên....

- Tính độc lập

- Tính minh bạch

- Chuyên môn của TTV

- Hiệu quả

- Linh hoạt

- Khả năng thi hành (trong và ngoài nước)

HÒA GIẢI THƯƠNG MẠI

2.1 Hòa giải thương mại tại tổ chức hòa giải Việt Nam

- Nghị định 22/2017 về Hòa giải thương mại
- Chương 33 Bộ luật dân sự 2015 (Điều 416 –419)
- Công ước Singapore 2019 về công nhận và thi hành Thỏa thuận hòa giải thành
- Các Trung tâm hòa giải thương mại

Luật hòa giải và đối thoại tại Tòa án 58/2020/QH14 có hiệu lực từ 01/01/2021

Bộ luật lao động số 45/2019/QH14 (Điều 180-196)

2.2 Hòa giải tại tổ chức hòa giải nước ngoài

2.3 Hòa giải tại tổ chức hòa giải quốc tế

THANK YOU

Chi tiết liên hệ:

vn.newsun@gmail.com

Mobile: 0913528877

Wechat: newsunlaw

Website: newsunlaw.vn