**Đánh giá tác động chính sách trong đề nghị xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế**

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế. Sau gần 04 năm ban hành và đi vào thực hiện, Nghị định đã tạo được hành lang pháp lý ***tương đối đầy đủ*** về cơ chế, chính sách phát triển, quản lý nhà nước, tổ chức bộ máy, và chức năng nhiệm vụ của các bộ, cơ quan trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế nhằm tháo gỡ nhiều khó khăn, vướng mắc trong quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế.

Tuy nhiên, việc triển khai thực hiện Nghị định 82/2018/NĐ-CP trong thời gian qua đã xuất hiện một số yêu cầu mới, cần được sửa đổi, bổ sung để nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động của các khu công nghiệp, khu kinh tế. Đồng thời, bối cảnh quốc tế và trong nước hiện nay đang có nhiều chuyển biến mang tính bước ngoặt, chứa đựng những cơ hội và thách thức rất khác biệt so với giai đoạn trước đây. Hợp tác và cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong khu vực công nghiệp đan xen và ngày một phức tạp hơn. Do vậy, thực tiễn đòi hỏi việc phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế cần được đổi mới mạnh mẽ để thích ứng với bối cảnh thế giới và trong nước, phù hợp với các mục tiêu, định hướng tại Nghị quyết tại Đại hội lần thứ XIII của Đảng và Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Một số nội dung cần xem xét sửa đổi cụ thể như sau:

1/ Điều kiện xem xét chấp thuận Chủ trương đầu tư (Quy định tại Điều 8 Dự thảo):

* 1. Việc giới hạn quy mô 500ha là không phù hợp với các quy định hiện tại của Luật Đầu tư, Luật Đất đai cũng như chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước. Pháp luật khuyến khích doanh nghiệp áp dụng các biện pháp để mở rộng quy mô hoạt động nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Lĩnh vực đầu tư hạ tầng KCN là lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư nên nếu đưa nội dung giới hạn về quy mô là không phù hợp.
  2. Chuyển đổi KCN sang Đô thị, thương mại, dịch vụ: Bổ sung thêm trường hợp chuyển đổi một phần diện tích KCN cần có quy định riêng để đảm bảo việc thuận tiện trong quá trình triển khai.
  3. Trình tự, thủ tục: Hiện tại còn nhiều nội dung vướng mắc, chưa quy định rõ ràng dẫn đến khó thực thi trên thực tế. Do đó, đề xuất cần quy định nội dung cụ thể, rõ ràng hơn.

**MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HIỆU CHỈNH NGHỊ ĐỊNH SỬA ĐỔI NGHỊ ĐỊNH 82/2018/NĐ-CP:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **DỰ THẢO SỬA ĐỔI** | **ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI** | **LÝ DO** |
| 1 | **Khoản 1 Điều 8 [Điều kiện xem xét, chấp thuận CTĐT]** 1. Phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có trong Danh mục các khu công nghiệp hoặc Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với khu công nghiệp nằm trong ranh giới khu kinh tế; phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. | **Đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 8 thành:**  1. Phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có trong Danh mục các khu công nghiệp hoặc Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với khu công nghiệp nằm trong ranh giới khu kinh tế; phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.  **Trong trường hợp QH vùng, QH tỉnh, QHXD chưa được phê duyệt thì phải phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và được UBND tỉnh có ý kiến chấp thuận.** | Lý do: Vì đa số hiện tại các tỉnh đều chưa lập QH vùng, QH tỉnh nên gây khó khăn trong việc thẩm định, trình duyệt các QH. |
| 2 | **Khoản 2 Điều 8 [Điều kiện xem xét, chấp thuận CTĐT]**  2. KCN trên 500ha được phân kỳ theo các giai đoạn. Quy mô theo mỗi giai đoạn được chấp thuận CTĐT tối đa không quá 500ha/dự án đầu tư. | **Đề nghị bỏ Khoản 2 Điều 8:**  ~~2. KCN trên 500ha được phân kỳ theo các giai đoạn. Quy mô theo mỗi giai đoạn được chấp thuận CTĐT tối đa không quá 500ha/dự án đầu tư.~~ | Khoản 2 Điều 8 theo dự thảo là không phù hợp quy định pháp luật lẫn hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp hiện hành và xu hướng xây dựng các nhà máy ngày càng lớn của thế giới. Cụ thể:  (i) Hiến pháp, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai hiện hành, các điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia và các quy định trước đây cũng như chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước không có bất cứ quy định nào giới hạn quy mô kinh doanh của doanh nghiệp, giới hạn nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp.  Luật Đầu tư 2020 đã có quy định rõ thẩm quyền chấp thuận CTĐT, theo đó không quy định giới hạn diện tích dự án đối với các Dự án.  Do đó, quy định giới hạn nêu trên sẽ:   * Xung đột với các văn bản quy phạm pháp luật. * Tạo ra thủ tục mới, gây khó khăn cho CQNN và Nhà đầu tư.   (ii) Pháp luật khuyến khích doanh nghiệp áp dụng các biện pháp để mở rộng quy mô hoạt động nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.  Lĩnh vực đầu tư hạ tầng KCN là lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư nên nếu đưa nội dung giới hạn về quy mô là không phù hợp.  (iii) Việc xem xét, đánh giá phải tùy thuộc điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương và theo nhu cầu thực tiễn của địa phương theo từng giai đoạn. Cụ thể, Các khu công nghiệp mà Samsung đầu tư tại Bắc Giang, Thái Nguyên đều trên 500ha.  (iv) Nhu cầu thuê đất khu công nghiệp ngày càng nhiều và đòi hỏi quy mô ngày càng lớn như trường hợp các nhà máy Giga của Tesla <https://investvietnam.gov.vn/vi/tin-tuc.nd/tinh-hinh-dau-tu-vao-cac-khu-cong-nghiep-trong-nam-2020.html> |
| 3 | **Khoản 9 Điều 8 [Điều kiện xem xét, chấp thuận CTĐT]**  “9. Có ~~quy hoạch~~ xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc cụm các khu công nghiệp ~~được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.~~” | **Đề nghị sửa Khoản 9 Điều 8 thành:**  “9. Có **phương án bố trí,** xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc cụm các khu công nghiệp. | Nên điều chỉnh lại để tránh trường hợp giống quy định yêu cầu phải phê duyệt Đánh giá tác động môi trường trước khi duyệt CTĐT. Điều này gây khó khăn trong quá trình chủ trương dự án, trở thành câu chuyện quả trứng con gà.  Cơ quan có thẩm quyền sẽ thẩm định phương án bố trí xây dựng nhà ở do NĐT đề xuất.  Mặt khác, trách nhiệm bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở là trách nhiệm của UBND tỉnh chứ không phải của Doanh nghiệp. NĐT có trách nhiệm đầu tư, xây dựng phục vụ cho người lao động trong KCN. |
| 4 | **Khoản 5 Điều 13 [Chuyển đổi KCN sang phát triển khu đô thị, thương mại, dịch vụ]**  5. Việc chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị, thương mại, dịch vụ quy định tại Điều này được thực hiện đối với toàn bộ khu công nghiệp hoặc một phần diện tích của khu công nghiệp. | **Sửa đổi Khoản 5 Điều 13 thành:**  5. Việc chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị, thương mại, dịch vụ quy định tại Điều này được thực hiện đối với toàn bộ khu công nghiệp.  **Trong trường hợp chuyển đổi một phần diện tích của KCN sang phát triển khu đô thị, thương mại dịch vụ thì không áp dụng quy định tại điểm b, c khoản 1 Điều này. Nhà đầu tư thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư.** | Bổ sung thêm trường hợp chuyển đổi một phần diện tích KCN cần có quy định riêng để đảm bảo việc thuận tiện trong quá trình triển khai:  Trong trường hợp chuyển đổi một phần diện tích của KCN sang phát triển khu đô thị, thương mại dịch vụ thì không áp dụng quy định tại điểm b,c khoản 1 Điều này. Nhà đầu tư thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư. |
| 5 | **Khoản 1 Điều 34 [Trình tự thủ tục đầu tư KCN Đô thị - Dịch vụ]**  “1. Trình tự thủ tục đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ được thực hiện đồng thời theo quy định của pháp luật về đầu tư trong các trường hợp sau đây:  a) Khu đô thị - dịch vụ không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu;  b) ~~Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ không đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Việc lựa chọn nhà đầu tư sau khi dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan~~.” | **Sửa đổi Khoản 1 Điều 34 thành:**    “1. Trình tự thủ tục đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ được thực hiện đồng thời theo quy định của pháp luật về đầu tư trong các trường hợp sau đây:  a) Khu đô thị - dịch vụ không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu **hoặc đã phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;**  b) **Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp hoặc các loại đất khác phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;**  … | Quy định hiện tại của dự thảo chưa rõ nghĩa và mâu thuẫn tại điểm b, dẫn đến việc khó khăn trong việc áp dụng pháp luật.  Ngoài ra, cần bổ sung thêm trường hợp NĐT đã có quyền sử dụng đất ở hợp pháp hoặc các loại đất khác phù hợp với QHSDĐ để thống nhất với quy định liên quan. |
| 6 | **Khoản 1 Điều 34 [Trình tự thủ tục đầu tư KCN Đô thị - Dịch vụ]**  4. Khu đô thị - dịch vụ phải dành 30% diện tích đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.  5. Chính sách bán, cho thuê mua, cho thuê đối với phần diện tích này thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. | **Sửa đổi Khoản 4, 5 Điều 34 thành:**  4. Khu đô thị - dịch vụ phải dành **20%** diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.  5. Chính sách bán, cho thuê mua, cho thuê đối với phần diện tích này thực hiện theo quy định của pháp luật về **kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở,** nhà ở xã hội.” | Nên quy định thống nhất với tỷ lệ NOXH trong dự án đô thị dịch vụ theo NĐ 100 và NĐ 49 nhằm thống nhất, tránh nhầm lẫn khái niệm. Tránh trường hợp phải dành 20% cho NOXH và tiếp tục dành 20% để cho công nhân và dịch vụ tiện ích.  Nội dung thứ 2 bổ sung thêm pháp luật KD BĐS và Nhà ở do diện tích này bao gồm cả TM nên cần tham chiếu PL KD BĐS và Nhà ở. |