



So sánh: Đầu tư bên trong và đầu tư bên ngoài khu công nghiệp/cụm công nghiệp tại Việt Nam

Việt Nam đang trên đường trở thành một trung tâm sản xuất toàn cầu mới, nhiều nhà đầu tư vì vậy hiện coi nước ta như một điểm đến mới cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Tuy nhiên, để tìm được địa điểm phù hợp nhằm thực hiện dự án để xuất có thể là một vấn đề nan giải.

Nhìn chung, nhà đầu tư có thể lựa chọn các phương án sau:

- (a) **Phương án 1:** Sử dụng đất trong các khu sản xuất công nghiệp, bao gồm khu công nghiệp (**KCN**), và cụm công nghiệp (**CCN**); và
- (b) **Phương án 2 :** Sử dụng đất ngoài các khu sản xuất công nghiệp.

Trong bài viết này, chúng tôi bàn luận và so sánh các phương án trên dựa theo từng tiêu chí cụ thể từ cả góc độ pháp lý và thực tiễn để hỗ trợ nhà đầu tư đưa ra quyết định chính xác nhất.

Đối với các khu sản xuất công nghiệp, pháp luật có sự phân biệt giữa KCN và CCN dựa trên một số tiêu chí nhất định. Ngoài ra, khung pháp lý áp dụng cho hoạt động đầu tư vào KCN và CCN đôi khi cũng có thể khác nhau (vui lòng tham khảo phần so sánh tóm tắt tại Bảng 1). Vì vậy, hoạt động đầu tư vào KCN và CCN sẽ được bàn luận tách biệt như hai phương án khả dụng, tùy theo từng tiêu chí.

Bài viết này được thực hiện bởi Nguyễn Hoàng Dương và Trần Đức Long, và được biên tập bởi Nguyễn Quang Vũ.

1. Thủ tục giao nhận đất

Những điểm chính

- Thủ tục giao nhận đất trong KCN/CCN thường đơn giản và tiết kiệm thời gian hơn so với thủ tục giao nhận đất trực tiếp từ Nhà Nước.

Thủ tục giao nhận đất - Đầu tư ngoài KCN/CCN

1.1. Để xây dựng được cơ sở sản xuất cho dự án, trước hết nhà đầu tư phải nhận quyền sử dụng đất thông qua việc thuê đất từ Nhà Nước. Tùy thuộc vào tình trạng pháp lý hiện tại của khu đất, quá trình nhận quyền sử dụng đất trên thực tế có thể phức tạp và mất nhiều thời gian. Nhận đất từ Nhà Nước để thực hiện dự án sản xuất thường thông qua một trong các phương án chính sau:

1.1.1. **Phương án 1 - Tham gia đấu giá đất công khai:** Theo phương án này, nhà đầu tư tham gia đấu giá công khai do Nhà Nước tổ chức, người trúng đấu giá sẽ ký hợp đồng thuê đất với Nhà Nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (**GCNQSDĐ**) (thường được gọi là “sổ hồng”) là căn cứ chứng minh quyền của nhà đầu tư đối với khu đất. Phương án này chỉ khả dụng khi đất đã được giải phóng mặt bằng, và mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch liên quan được chính phủ phê duyệt; hoặc

1.1.2. **Phương án 2 - Đề xuất thuê đất trực tiếp từ Nhà Nước:** Theo phương án này, trước tiên nhà đầu tư sẽ đề xuất dự án của mình với Nhà Nước. Căn cứ vào đề xuất dự án của nhà đầu tư, Nhà Nước sẽ quyết định cho nhà đầu tư thuê đất.

Tuy nhiên, trước khi khu đất đủ điều kiện cho thuê, nhà đầu tư có thể phải tham gia thực hiện nhiều thủ tục khác nhau. Một quy trình thông thường đối với phương án này sẽ bao gồm những thủ tục sau đây, bên cạnh các thủ tục khác:

- (a) **Bồi thường và giải phóng mặt bằng:** Thủ tục này là bắt buộc khi khu đất mục tiêu đang được người sử dụng đất khác chiếm giữ. Mặc dù thủ tục này do Nhà Nước trực tiếp thực hiện, nhưng nhà đầu tư thường phải ứng trước tiền bồi thường và phối hợp với chính quyền địa phương hoàn thành công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư cũng có thể lựa chọn cách khác để hoàn tất bước này, đó là trực tiếp đàm phán và thỏa thuận với người sử dụng đất để họ đồng ý giao lại đất. Tuy nhiên, việc này cũng có thể mất nhiều thời gian nếu những người đang sử dụng đất có liên quan không hợp tác;
- (b) **Chuyển mục đích sử dụng đất:** Thủ tục này được yêu cầu thực hiện nếu mục đích sử dụng ban đầu của khu đất mục tiêu không phù hợp với dự án đề xuất. Trong một số trường hợp nếu mục đích sử dụng đất ban đầu là nông nghiệp thì việc chuyển mục đích sử dụng đất có thể phát sinh thêm chi phí cho nhà đầu tư;
- (c) **Xác định tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước;** và
- (d) **Bàn giao đất và xin cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất:** Giấy tờ về quyền sử dụng đất chủ yếu bao gồm (i) quyết định cho thuê đất của Nhà Nước; (ii) hợp đồng thuê đất giữa nhà đầu tư và Nhà Nước; và (iii) GCNQSDĐ.

Thủ tục giao nhận đất - Đầu tư trong KCN/CCN

1.2. Thủ tục giao nhận đất trong KCN/CCN khá đơn giản. Nhà đầu tư muốn lập dự án trong KCN chỉ cần thực hiện hai bước:

1.2.1. **Bước 1:** Ký hợp đồng thuê lại đất với nhà phát triển kết cấu hạ tầng KCN/CCN (**Nhà Phát Triển Hạ Tầng**). Trên thực tế, trước khi ký hợp đồng thuê lại đất, nhà đầu tư có thể phải ký hợp đồng đặt cọc hoặc giữ chỗ để đảm bảo việc giao nhận khu đất; và

1.2.2. **Bước 2:** Xin cấp GCNQSDĐ đối với đất thuê lại.

1.3. Quy trình xin cấp quyền sử dụng đất trong KCN/CCN thường đơn giản và tiết kiệm thời gian hơn so với việc nhận đất trực tiếp từ Nhà Nước vì những lý do sau:

1.3.1. Hầu hết các thủ tục phức tạp để nhận được đất từ Nhà Nước (như đã bàn luận ở trên) đã được Nhà Phát Triển Hạ Tầng hoàn thành trước khi khu đất đủ điều kiện sẵn sàng để cho thuê lại;

1.3.2. Pháp luật Việt Nam yêu cầu Nhà Phát Triển Hạ Tầng phải đáp ứng các yêu cầu khác nhau để có thể cho thuê lại đất. Ví dụ, khu đất không có tranh chấp, hoặc cơ sở hạ tầng gắn liền với đất đã được xây dựng xong. Theo đó, nhà đầu tư có thể kỳ vọng rằng khu đất đã được chuẩn bị các điều kiện tốt nhất để triển khai dự án; và

1.3.3. Pháp luật quy định rõ một khung pháp lý đặc biệt cho phép nhà đầu tư sử dụng đất KCN/CCN thông qua thỏa thuận thuê lại đất với Nhà Phát Triển Hạ Tầng. Theo đó, nhà đầu tư có thể kỳ vọng rằng mình sẽ có đầy đủ quyền đối với khu đất khi sử dụng đất trong KCN/CCN (xem thêm phần bàn luận dưới đây).

1.4. Tuy nhiên, quá trình để được cấp quyền sử dụng đất trong KCN/CCN đôi khi cũng có những rủi ro pháp lý nhất định. Cụ thể, mặc dù theo quy định pháp luật, Nhà Phát Triển Hạ Tầng KCN/CCN phải được cấp quyền sử dụng đất mới có thể cho thuê lại đất, nhưng trên thực tế, đất trong KCN/CCN thường được cho thuê lại ngay cả khi KCN/CCN chưa hoàn thiện phát triển hạ tầng. Để đặt trước quyền được thuê lại khu đất sau khi Nhà Phát Triển Hạ Tầng đáp ứng các điều kiện pháp lý để cho thuê lại, nhà đầu tư thường phải trả một khoản tiền đặt cọc cho Nhà Phát Triển Hạ Tầng. Thỏa thuận này tiềm ẩn rủi ro trong trường hợp Nhà Phát Triển Hạ Tầng không hoàn thành và đưa dự án KCN/CCN vào vận hành. Để tránh rủi ro không đáng có, nhà đầu tư nên tiến hành các thẩm định nhất định về Nhà Phát Triển Hạ Tầng cũng như khu đất mục tiêu trước khi tham gia giao dịch thuê lại đất. Việc thẩm định như vậy có thể giúp xác định được bất kỳ trở ngại tiềm ẩn nào đối với Nhà Phát Triển Hạ Tầng KCN/CCN trong việc xin cấp GCNQSDĐ cho khu đất trong tương lai.

2. Các quyền liên quan đến đất

Những điểm chính

- *Tùy thuộc vào hình thức trả tiền thuê đất do Nhà Phát Triển Hạ Tầng nộp cho Nhà Nước, nhà đầu tư sử dụng đất trong KCN/CCN có thể có các quyền tương tự như trường hợp nhà đầu tư thuê đất trực tiếp từ Nhà Nước.*

Các quyền liên quan đến đất - Đầu tư ngoài KCN/CCN

2.1. Quyền của nhà đầu tư đối với đất thường phụ thuộc vào hình thức trả tiền thuê đất. Theo đó, nhà đầu tư thuê đất

trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sẽ có nhiều quyền hơn so với nhà đầu tư thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Ví dụ, nhà đầu tư sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần có thể chuyển nhượng, cho thuê lại, hoặc thế chấp quyền sử dụng đất của mình.

2.2. Nhà đầu tư có thể thực hiện các quyền gắn liền với đất thuê sau khi được Nhà Nước cấp GCNQSDĐ. Pháp luật cũng cho phép nhà đầu tư được tự do chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần.

2.3. Các quyền của nhà đầu tư đối với đất được quy định tại các văn bản pháp luật và các giấy tờ về quyền sử dụng đất được cấp cho nhà đầu tư. Nội dung của quyết định cho thuê đất và hợp đồng thuê đất thường chung chung và phần lớn là nêu lại nội dung đã được pháp luật quy định. Trên thực tế, nhà đầu tư không có nhiều cơ hội để đàm phán hợp đồng thuê đất với Nhà Nước.

Các quyền liên quan đến đất - Đầu tư trong KCN/CCN

2.4. Cần lưu ý rằng khi thuê lại đất từ Nhà Phát Triển Hạ Tầng, nhà đầu tư cũng sẽ được cấp GCNQSDĐ, có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.5. Theo quy định pháp luật, các quyền của nhà đầu tư đối với đất sẽ phụ thuộc vào hai yếu tố:

2.5.1. Thứ nhất, hình thức trả tiền thuê đất của Nhà Phát Triển Hạ Tầng cho Nhà Nước; và

2.5.2. Thứ hai, hình thức trả tiền thuê đất của nhà đầu tư cho Nhà Phát Triển Hạ Tầng.

2.6. Về vấn đề này, nếu Nhà Phát Triển Hạ Tầng thuê đất từ Nhà Nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê,

thì nhà đầu tư có thể thuê lại phần đất đó từ Nhà Phát Triển Hạ Tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần và có các quyền tương tự trường hợp thuê đất trực tiếp từ Nhà Nước trả tiền thuê đất một lần. Ngược lại, nếu (a) Nhà Phát Triển Hạ Tầng thuê đất từ Nhà Nước trả tiền thuê đất hàng năm và cho nhà đầu tư thuê lại đất với hình thức tương tự, hoặc Nhà Phát Triển Hạ Tầng (b) thuê đất từ Nhà Nước trả tiền thuê đất một lần nhưng nhà đầu tư chỉ được thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm, thì quyền của nhà đầu tư đối với đất thuê lại sẽ bị hạn chế khá lớn (tương tự trường hợp nhà đầu tư thuê đất trực tiếp từ Nhà Nước trả tiền thuê đất hàng năm).

2.7. Vì các quyền của nhà đầu tư đối với đất sẽ phụ thuộc vào hình thức trả tiền thuê đất mà Nhà Phát Triển Hạ Tầng trả cho Nhà Nước, nên nhà đầu tư sẽ có ít sự linh hoạt hơn trong việc lựa chọn các quyền phù hợp khi sử dụng đất. Ví dụ, nếu Nhà Phát Triển Hạ Tầng đã trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà Nước, thì nhà đầu tư có thể khó có được quyền của người sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần.

2.8. Ngoài các quy định của pháp luật, các quyền của nhà đầu tư cũng có thể được quy định chi tiết trong hợp đồng thuê lại đất với Nhà Phát Triển Hạ Tầng. Trên thực tế, nội dung của hợp đồng có thể được thống nhất và thỏa thuận linh hoạt giữa nhà đầu tư và Nhà Phát Triển Hạ Tầng.

3. Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Những điểm chính

- Dự án trong KCN/CCN có thể được hưởng các ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) mà không cần phụ thuộc vào các điều kiện khác về ngành nghề ưu đãi đầu tư.

Ưu đãi thuế TNDN - Đầu tư ngoài KCN/CCN

3.1. Tùy thuộc vào vị trí của dự án, nhà đầu tư có thể được hưởng lợi từ các chính sách ưu đãi thuế khác nhau. Cụ thể:

3.1.1. dự án thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư (xem bảng dưới đây) sẽ được hưởng ưu đãi về thuế như sau:

Ưu đãi thuế	Địa bàn có điều kiện khó khăn	Địa bàn có điều kiện đặc biệt khó khăn
Thuế suất	17% trong 15 năm kể từ năm đầu tiên dự án có doanh thu.	10% trong 15 năm kể từ năm đầu tiên dự án có doanh thu;
Miễn thuế	Không quá 2 năm kể từ: (i) năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế; hoặc (ii) năm thứ tư sau năm đầu tiên dự án có doanh thu, nếu 3 năm trước đó không có thu nhập chịu thuế.	Không quá 4 năm kể từ: (i) năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế; hoặc (ii) năm thứ tư sau năm đầu tiên dự án có doanh thu, nếu 3 năm trước đó không có thu nhập chịu thuế.
Giảm thuế	50% số thuế TNDN phải nộp trong thời gian không quá 4	50% số thuế TNDN phải nộp trong thời gian không quá 9

năm tiếp theo sau thời gian miễn thuế.	năm tiếp theo sau thời gian miễn thuế.
--	--

3.1.2. các dự án thuộc địa bàn còn lại (tức không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư) sẽ thường được áp mức thuế suất thuế TNDN thông thường là 20%. Nếu có dự án thuộc các khu vực này, nhà đầu tư có thể chỉ được hưởng các ưu đãi về thuế nếu dự án của nhà đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật.

Ưu đãi thuế TNDN - Đầu tư trong KCN/CCN

3.2. Theo quy định của pháp luật Việt Nam, ngoại trừ các KCN nằm trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội thuận lợi (tức là các quận trung tâm của một số thành phố lớn của Việt Nam), thì các nhà đầu tư khi đầu tư vào KCN/CCN mặc định sẽ được hưởng các ưu đãi thuế TNDN như sau:

3.2.1. Ưu đãi thuế TNDN tương tự đối với dự án ở địa bàn có điều kiện đặc biệt khó khăn nếu dự án nằm trong KCN/CCN (a) thuộc khu kinh tế, hoặc (b) thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; và

3.2.2. Ưu đãi thuế TNDN tương tự đối với dự án ở địa bàn có điều kiện khó khăn nếu dự án nằm trong các KCN/CCN khác, kể cả trường hợp:

- mục tiêu của dự án không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật; và
- KCN/CCN nơi có dự án không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

4. Tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước

Những điểm chính

- Dự án cả trong và ngoài KCN/CCN đều có thể được miễn tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước. Tuy nhiên, dự án trong KCN/CCN có thể được hưởng các ưu đãi miễn tiền thuê đất mà không cần phụ thuộc vào các điều kiện khác về ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định pháp luật.

Tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước - Đầu tư ngoài KCN/CCN

4.1. Tùy theo vị trí của dự án, nhà đầu tư có thể được miễn tiền thuê đất như sau:

Địa bàn có điều kiện khó khăn	Địa bàn có điều kiện đặc biệt khó khăn	Các vùng còn lại
<p>- Thời gian xây dựng cơ bản: không quá 03 năm kể từ ngày quyết định cho thuê đất có hiệu lực;</p> <p>- Giai đoạn sau thời gian xây dựng cơ bản: thời gian miễn tiêu chuẩn là 7 năm tiếp theo. Tùy theo mục tiêu của dự án, nhà đầu tư có thể được miễn tối đa 15 năm tiếp theo.</p>	<p>- Thời gian xây dựng cơ bản: không quá 03 năm kể từ ngày quyết định cho thuê đất có hiệu lực;</p> <p>- Giai đoạn sau thời gian xây dựng cơ bản: thời gian miễn tiêu chuẩn là 11 năm tiếp theo. Tùy theo mục tiêu của dự án, nhà đầu tư có thể được miễn tối đa 15</p>	<p>- Thời gian xây dựng cơ bản: không quá 03 năm kể từ ngày quyết định cho thuê đất có hiệu lực;</p> <p>- Giai đoạn sau thời gian xây dựng cơ bản: Không áp dụng miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp mục tiêu của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư (tối đa 11 năm).</p>

	năm tiếp theo.	
--	----------------	--

4.2. Trường hợp nhà đầu tư thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất có thể được Nhà Nước điều chỉnh 5 năm một lần.

Tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước - Đầu tư trong KCN

4.3. Theo quy định pháp luật, Nhà Phát Triển Hạ Tầng có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất cho Nhà Nước. Theo đó, việc miễn tiền thuê đất chỉ được áp dụng đối với Nhà Phát Triển Hạ Tầng. Pháp luật không quy định cơ chế mà nhà đầu tư có thể được miễn tiền thuê đất giống như cơ chế áp dụng cho Nhà Phát Triển Hạ Tầng. Tuy nhiên, trên thực tế, để thu hút các khách thuê mới, Nhà Phát Triển Hạ Tầng thường đưa ra một thỏa thuận giá trị trong đó nhà đầu tư có thể được giảm tiền thuê đất ngang bằng với số tiền thuê đất mà Nhà Phát Triển Hạ Tầng được miễn nộp cho Nhà Nước.

4.4. Theo quy định pháp luật, Nhà Phát Triển Hạ Tầng được miễn tiền thuê đất như sau:

4.4.1. 11 năm tiếp theo sau thời gian xây dựng cơ bản nếu KCN nằm trên địa bàn không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư. Chính sách này giúp hoạt động đầu tư vào KCN trở nên hấp dẫn hơn vì nhà đầu tư có thể được giảm tiền thuê bất kể dự án của họ có thuộc các ngành nghề ưu đãi đầu tư hay không;

4.4.2. 15 năm tiếp theo sau thời gian xây dựng cơ bản nếu KCN nằm trên địa bàn có điều kiện khó khăn; và

4.4.3. toàn bộ thời hạn thuê nếu KCN nằm trên địa bàn có điều kiện đặc biệt khó khăn.

4.5. Tuy nhiên, do Nhà Phát Triển Hạ Tầng KCN không có nghĩa vụ miễn tiền thuê đất tương ứng cho nhà đầu tư nên việc nhà đầu tư có được giảm tiền thuê hay không sẽ tùy thuộc vào quá trình đàm phán giữa các bên.

4.6. Tương tự như đối với đất ngoài KCN, đơn giá thuê đất KCN cũng có thể được Nhà Nước điều chỉnh tùy từng thời điểm nếu Nhà Phát Triển Hạ Tầng KCN thuê đất từ Nhà Nước trả tiền thuê đất hàng năm. Trên thực tế, Nhà Phát Triển Hạ Tầng thường thu từ nhà đầu tư một khoản phí (premium) trên cơ sở thanh toán một lần, được tính trên số tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước. Nhà Phát Triển Hạ Tầng sau đó sẽ chuyển việc thanh toán số tiền thuê đất hàng năm phải nộp cho Nhà Nước (và mức tăng đơn giá thuê đất, nếu có) sang nhà đầu tư.

Tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước - Đầu tư trong CCN

4.7. Các dự án trong CCN, theo mặc định, được miễn tiền thuê đất trong 7 năm, bất kể mục tiêu của dự án và cơ chế tiền thuê đất được áp dụng đối với Nhà Phát Triển Hạ Tầng. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng có thể thỏa thuận với Nhà Phát Triển Hạ Tầng về một thời gian miễn tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước lâu hơn nếu Nhà Phát Triển Hạ Tầng được hưởng chính sách miễn tiền thuê đất tương tự như trường hợp trong KCN nói trên.

5. Quy hoạch

Những điểm chính

- *Việc sử dụng đất cho dự án sản xuất ngoài KCN/CCN cần tuân theo các yêu cầu nhất định về quy hoạch.*
- *KCN/CCN có nguồn đất được quy hoạch rõ ràng cho các dự án sản xuất công nghiệp. Khi quyết định đầu tư trong KCN/CCN, nhà đầu tư nên chú ý tới các quy hoạch KCN/CCN được phê duyệt và chức năng sử dụng cụ thể của khu đất.*

Quy hoạch - Đầu tư ngoài KCN/CCN

5.1. Theo quy định của pháp luật, việc sử dụng đất để phát triển dự án sản xuất phải tuân theo các quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển đã được chính phủ phê duyệt. Nếu quy hoạch hiện tại của khu đất mục tiêu không phù hợp với dự án sản xuất, nhà đầu tư có thể phải xin điều chỉnh quy hoạch hiện có của khu đất. Các thủ tục liên quan trong thực tế có thể phức tạp và mất nhiều thời gian do cơ quan có thẩm quyền phải đánh giá tác động của dự án đề xuất trước khi quyết định điều chỉnh quy hoạch.

Quy hoạch - Đầu tư trong KCN/CCN

5.2. Quy hoạch đất đai dành cho KCN/CCN được xác định rõ ràng ngay tại thời điểm KCN/CCN liên quan được phê duyệt phát triển. Theo quy định của pháp luật, KCN/CCN thường sẽ có quy hoạch riêng, theo đó đất trong KCN/CCN

được chia thành các lô đất riêng biệt, mỗi lô đất có chức năng sử dụng cụ thể hoặc thậm chí được quy định các ngành nghề cụ thể được phép thực hiện trên từng lô đất. Một số KCN ở Việt Nam được quy hoạch riêng chỉ để thu hút một số loại hình công nghiệp nhất định. Về vấn đề này, khi quyết định thành lập dự án trong KCN/CCN, nhà đầu tư cần lưu ý đến quy hoạch đã được phê duyệt của KCN/CCN và của khu đất mục tiêu để tìm được khu đất phù hợp nhất với dự án của mình.

5.3. Trong trường hợp quy hoạch hiện tại của khu đất không phù hợp với dự án đề xuất, nhà đầu tư có thể yêu cầu Nhà Phát Triển Hạ Tầng điều chỉnh lại quy hoạch hiện có của khu đất. Do các khu đất trong KCN/CCN đã được dành sẵn cho hoạt động sản xuất công nghiệp, thủ tục điều chỉnh quy hoạch mà Nhà Phát Triển Hạ Tầng thực hiện cũng thường đơn giản hơn.

6. Thủ tục cấp phép

Những điểm chính

- *Thành lập và vận hành dự án thường yêu cầu cần phải có một số giấy phép quan trọng trong nhiều lĩnh vực. Về vấn đề này, hầu hết các KCN và CCN dường như tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc thực hiện các thủ tục cấp phép để triển khai dự án.*
- *Tuy nhiên, một số thủ tục cấp phép nhất định đối với dự án trong KCN/CCN đôi khi có thể phức tạp hơn nếu cơ quan cấp phép trong KCN/CCN không có đủ khả năng để giải quyết cấp các giấy phép liên quan.*

Thủ tục cấp phép - Đầu tư ngoài KCN/CCN

6.1. Nhà đầu tư phải làm việc với từng cơ quan cấp phép riêng biệt để xin cấp các giấy phép liên quan. Ví dụ, để được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (**GCNĐKĐT**), nhà đầu tư phải nộp hồ sơ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư (**SỞ KHĐT**) - cơ quan nhà nước cấp tỉnh. Trong khi đó, thủ tục phê duyệt đánh giá tác động môi trường của cùng một dự án có thể do Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường - cơ quan nhà nước ở cấp cao hơn thực hiện.

6.2. Trên thực tế, các cơ quan cấp phép liên quan có thể có quan điểm khác nhau về cùng một vấn đề liên quan đến dự án được đề xuất. Do đó, nhà đầu tư đôi khi có thể gặp khó khăn trong việc phối hợp và đáp ứng đồng thời tất cả các yêu cầu khác nhau của các cơ quan cấp phép.

Thủ tục cấp phép - Đầu tư trong KCN

6.3. Hầu hết các KCN được quản lý trực tiếp bởi một cơ quan duy nhất, được gọi là “Ban Quản Lý”. Theo quy định của pháp luật, Ban Quản Lý được tổ chức hoạt động theo cơ chế “một cửa” để cấp hầu hết các loại giấy phép quan trọng đối với việc thành lập và vận hành dự án đầu tư. Ví dụ,

6.3.1. đối với các thủ tục cấp phép tại giai đoạn đầu của dự án, Ban Quản Lý sẽ giải quyết việc cấp GCNĐKĐT, giấy phép môi trường, phê duyệt quy hoạch và giấy phép xây dựng; và

6.3.2. đối với thủ tục cấp phép tại giai đoạn vận hành của dự án, Ban Quản Lý sẽ giải quyết các thủ tục liên quan đến lao động (ví dụ: cấp giấy phép lao động cho người lao động nước ngoài), thương mại và kinh doanh (ví dụ: cấp giấy chứng nhận xuất xứ hàng hóa).

6.4. Vì Ban Quản Lý là cơ quan duy nhất chịu trách nhiệm giải quyết các thủ tục cấp phép, nhà đầu tư có lý do hợp lý để kỳ vọng rằng Ban Quản Lý sẽ có cách tiếp cận nhất quán khi xử lý các hồ sơ xin cấp giấy phép liên quan.

6.5. Ngoài ra, ở giai đoạn đầu khi thành lập dự án, nhà đầu tư cũng có thể nhận được sự hỗ trợ của Nhà Phát Triển Hạ Tầng KCN trong việc xin GCNĐKĐT và các giấy phép quan trọng khác. Trên thực tế, Nhà Phát triển Hạ Tầng KCN thường có mối quan hệ tốt khi làm việc với Ban Quản Lý. Vì vậy, công tác cấp giấy phép được kỳ vọng sẽ giảm bớt gánh nặng hơn cho nhà đầu tư.

6.6. Tuy nhiên, thẩm quyền cấp giấy phép của Ban Quản Lý tại từng KCN có thể bị hạn chế, tùy thuộc vào sự ủy quyền của các cơ quan nhà nước cấp trên. Như vậy, trong trường hợp Ban Quản Lý không có thẩm quyền giải quyết

một số thủ tục cấp phép, nhà đầu tư vẫn có thể phải xin các giấy phép liên quan từ các cơ quan khác nhau có thẩm quyền trực tiếp.

Thủ tục cấp phép - Đầu tư trong CCN

6.7. Theo quy định của pháp luật, các thủ tục cấp phép trong CCN được giải quyết theo cơ chế “một cửa” hoặc “một cửa liên thông” do Sở Công Thương và Ủy Ban Nhân Dân cấp huyện (**Cơ Quan Cấp Phép CCN**). Theo đó, tùy theo quy định của pháp luật và ủy quyền của Ủy Ban Nhân Dân cấp tỉnh, Cơ Quan Cấp Phép CCN có thẩm quyền:

6.7.1. tiếp nhận và giải quyết hồ sơ của nhà đầu tư để cấp các loại giấy phép liên quan như GCNĐKĐT, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, chấp thuận phương án phòng cháy, chữa cháy (cơ chế một cửa); hoặc

6.7.2. tiếp nhận và phối hợp các cơ quan chức năng có liên quan để giải quyết các hồ sơ xin cấp phép tương tự (cơ chế một cửa liên thông).

6.8. Đối với cơ chế một cửa, thủ tục cấp các giấy phép liên quan khá đơn giản. Tuy nhiên, nếu tất cả các hồ sơ xin cấp giấy phép phải thông qua Cơ Quan Cấp Phép CCN với tư cách là cơ quan trung gian, thì thủ tục cấp các giấy phép trên thực tế có thể trở nên rất phức tạp.

7. Cơ sở hạ tầng hỗ trợ

Những điểm chính

- KCN và CCN thường cung cấp cho nhà đầu tư cơ sở hạ tầng xây sẵn đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư cho việc phát triển và vận hành dự án.

Cơ sở hạ tầng hỗ trợ - Đầu tư ngoài KCN/CCN

7.1. Để tận dụng tối đa cơ sở hạ tầng công cộng khi phát triển và vận hành dự án, nhà đầu tư phải tìm được mặt bằng có vị trí đặc địa.

7.2. Ngoài ra, khi phát triển nhà máy và xưởng sản xuất, nhà đầu tư cũng cần đồng thời xây dựng và phát triển hoàn toàn từ đầu một hệ thống cơ sở hạ tầng riêng của dự án để tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình sử dụng các công trình chính. Cơ sở hạ tầng riêng của mỗi dự án thường bao gồm, trong số những cơ sở hạ tầng khác, đường kết nối, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thoát nước và nhà máy xử lý nước thải. Việc phát triển cơ sở hạ tầng riêng của dự án cũng phải phù hợp với các tiêu chuẩn theo quy định và yêu cầu một số giấy phép nhất định từ các cơ quan liên quan.

Cơ sở hạ tầng hỗ trợ - Đầu tư trong KCN/CCN

7.3. Hầu hết các dự án KCN/CCN thường được phát triển đồng thời với việc phát triển các công trình hạ tầng hỗ trợ công cộng. Các KCN/CCN thường nằm gần các đầu mối vận chuyển như sân bay, cảng biển.

7.4. Ngoài ra, khi cho thuê lại đất, Nhà Phát Triển Hạ Tầng cũng sẽ cung cấp

cho nhà đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng sẵn gắn liền với đất để đáp ứng nhu cầu phát triển dự án. Bên cạnh đó, nhà đầu tư cũng có thể được sử dụng cơ sở hạ tầng chung đã phát triển hoàn thiện trong KCN/CCN như đường kết nối, nhà máy xử lý nước thải và hệ thống thoát nước. Điều này sẽ đẩy nhanh quá trình đầu tư và giúp nhà đầu tư tiết kiệm chi phí đầu tư ban đầu.

8. Tiện ích và dịch vụ

Những điểm chính

- Tiện ích và dịch vụ cần thiết cho hoạt động sản xuất thường bao gồm, bên cạnh các tiện ích và dịch vụ khác, nước sạch, điện, xử lý nước thải và vệ sinh.
- Trong khi đầu tư ngoài KCN/CCN cho phép nhà đầu tư có sự linh hoạt nhất định khi được lựa chọn bên cung cấp dịch vụ, thì KCN/CCN lại có thể cung cấp cho nhà đầu tư các tiện ích và dịch vụ theo tiêu chuẩn cao.

Tiện ích và dịch vụ - Đầu tư ngoài KCN/CCN

8.1. Khi phát triển dự án ngoài KCN/CCN, nhà đầu tư sẽ phải tự mình lựa chọn và liên hệ với các bên cung cấp tiện ích và dịch vụ. Tuy nhiên, đây cũng có thể là một lợi thế của việc đầu tư ngoài KCN/CCN vì nhà đầu tư sẽ có toàn quyền lựa chọn và thay thế các bên cung cấp tiện ích và dịch vụ đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.

Tiện ích và dịch vụ - Đầu tư trong KCN/CCN

8.2. Việc cung cấp các tiện ích và dịch vụ trong KCN/CCN thường gắn liền với cơ

sở hạ tầng hiện có của KCN/CCN. Theo đó, nhà đầu tư sẽ không có nhiều lựa chọn khi cân nhắc sử dụng các tiện ích và dịch vụ trong KCN/CCN. Hầu hết các tiện ích và dịch vụ được cung cấp độc quyền bởi Nhà Phát Triển Hạ Tầng hoặc các bên cung cấp do Nhà Phát Triển Hạ Tầng chỉ định. Mặc dù vậy, do Nhà Phát Triển Hạ Tầng và các bên cung cấp đều có đủ điều kiện để cung cấp các tiện ích và dịch vụ theo quy định của pháp luật, nên nhà đầu tư có thể kỳ vọng rằng mình sẽ nhận được các tiện ích và dịch vụ với tiêu chuẩn cao.

9. Tiện ích cho người lao động

Những điểm chính

- *KCN/CCN thường cung cấp các tiện ích nhà ở kèm theo giúp nhà đầu tư thu hút được nhiều người lao động và chuyên gia trình độ cao.*

Tiện ích cho người lao động - Đầu tư ngoài KCN/CCN

9.1. Khi sản xuất ngoài KCN, nhà đầu tư phải tự xây dựng các tiện ích cho người lao động (ví dụ như ký túc xá, căng tin). Nếu không, người lao động sẽ phải tự thuê nhà ở tại các khu dân cư gần đó, làm giảm sự hấp dẫn đối với người lao động và các chuyên gia làm việc tại nhà máy và tạo thêm gánh nặng cho các nhà đầu tư trong việc tìm kiếm lao động có đủ năng lực và trình độ.

Tiện ích cho người lao động - Đầu tư trong KCN/CCN

9.2. Theo quy định của pháp luật, nhà ở và các tiện ích khác cho người lao động và chuyên gia là những nội dung thiết yếu trong quy hoạch phát triển KCN/CCN. Trên thực tế, một số KCN hiện đại thậm chí còn được phát triển song song với các khu đô thị cung cấp nhà ở, dịch vụ giáo dục, y tế, v.v. Nhà ở và các tiện ích được phát triển đầy đủ có thể là yếu tố quan trọng giúp thu hút các lao động trình độ cao, tăng thời gian làm việc và tăng năng suất của người lao động.

Bảng 1. Sự khác biệt căn bản giữa KCN và CCN

Tiêu chí phân biệt căn bản	CCN	KCN
Yêu cầu về diện tích	CCN cần phải tuân theo các yêu cầu về diện tích như sau: - Diện tích tối thiểu: 5 ha đối với CCN ở các huyện miền núi và 10 ha đối với CCN ở các vùng khác. - Diện tích tối đa: 75 ha.	Không có yêu cầu về diện tích tối thiểu và tối đa áp dụng cho các KCN. KCN có thể được mở rộng diện tích với một số điều kiện nhất định. Nhiều KCN có diện tích lớn lên đến hàng trăm héc-ta.
Nhà đầu tư thích hợp	- Các doanh nghiệp vừa và nhỏ có nhu cầu sử dụng đất nhỏ với giá hợp lý để vận hành dự án; - Hợp tác xã, tổ hợp tác.	Các doanh nghiệp lớn có nhu cầu về quỹ đất lớn hơn để vận hành dự án.
Ngành nghề thu hút đầu tư	Sản xuất và cung cấp các dịch vụ cho sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp.	Sản xuất hàng công nghiệp và cung ứng dịch vụ cho sản xuất công nghiệp.
Tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước (xem thêm tại 4.3- 4.7)	Các nhà đầu tư, theo mặc định, được miễn tiền thuê đất trong 7 năm, bất kể mục tiêu của dự án và cơ chế tiền thuê đất được áp dụng đối với Nhà Phát Triển Hạ Tầng CCN.	Nhà đầu tư có thể được Nhà Phát Triển Hạ Tầng KCN giảm tiền thuê tùy theo đàm phán giữa các bên.
Thủ tục cấp phép (xem thêm tại 6.3- 6.8)	Hầu hết các thủ tục cấp phép sẽ do Ban Quản Lý, cơ quan đóng vai trò là “bộ phận một cửa” giải quyết việc cấp các giấy phép quan trọng cho việc thành lập và vận hành dự án đầu tư.	Sở Công Thương và Ủy Ban Nhân Dân cấp huyện tiếp nhận hồ sơ cấp phép và phối hợp các cơ quan chức năng có liên quan trong việc cấp các giấy phép chính.