

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Tổng hợp quy định pháp luật về Bất động sản Khu công nghiệp

1. Luật Đất đai 2024, ban hành ngày 18/01/2024, có hiệu lực ngày 01/08/2024

Nội dung: Quy định cụ thể về việc quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, gồm:

- Quyền, nghĩa vụ của cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp (*khoản 3 Điều 37 Luật Đất đai 2024*)
- Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Điều 202 Luật Đất đai 2024*);
- Hình thức thuê đất đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Điều 202 Luật Đất đai 2024*);
- Thời hạn sử dụng đất của dự án trong khu công nghiệp (*Điều 202 Luật Đất đai 2024*);
- Quyền, nghĩa vụ của người thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Điều 202 Luật Đất đai 2024*);

2. Luật Đầu tư 2020, ban hành ngày 17/06/2020, có hiệu lực ngày 01/01/2021.

Nội dung: Quy định chung về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam và hoạt động đầu tư kinh doanh từ Việt Nam ra nước ngoài, trong đó có bất động sản khu công nghiệp.

Quy định đặc thù với bất động sản khu công nghiệp: Quy định về Hỗ trợ phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế (*Điều 19 Luật Đầu tư 2020*).

3. Luật Kinh doanh bất động sản 2023, ban hành ngày 28/11/2023, có hiệu lực ngày 01/08/2024

Nội dung: Quy định chung về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, trong đó có dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

4. Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, ban hành ngày 30/07/2024, có hiệu lực ngày 01/08/2024.

Nội dung: Quy định cụ thể một số nội dung về việc quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Điều 93 Nghị định 102/2024/NĐ-CP*):

- Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp;

- Phương án xử lý khi bên thuê đất, thuê lại đất không/chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết;
- Trình tự, thủ tục thu hồi đất trong trường hợp không/chậm đưa đất vào sử dụng...

5. Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, ban hành và có hiệu lực ngày 26/03/2021.

Nội dung: Quy định 01 mục về hoạt động đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế (*Mục 6 Chương IV Nghị định 31/2021/NĐ-CP*), gồm:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế;
- Thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế.

6. Nghị định 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, ban hành ngày 28/05/2022, có hiệu lực ngày 15/07/2022.

Nội dung: quy định về phương hướng xây dựng, phương án phát triển hệ thống khu công nghiệp, khu kinh tế; đầu tư hạ tầng, thành lập, hoạt động, chính sách phát triển và quản lý nhà nước đối với khu công nghiệp, khu kinh tế, cụ thể:

- Đầu tư hạ tầng, thành lập khu công nghiệp, khu kinh tế;
- Chính sách phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế;
- Một số loại hình khu công nghiệp và khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ gồm:
 - + Khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp công nghệ cao;
 - + Khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ;
 - + Khu công nghiệp sinh thái.
- Hệ thống thông tin quốc gia về khu công nghiệp, khu kinh tế;
- Quản lý Nhà nước đối với khu công nghiệp, khu kinh tế;
- Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế.

7. Nghị định 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, ban hành ngày 24/07/2024, có hiệu lực ngày 01/08/2024.

Nội dung: Quy định chung về chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, như: thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; các

loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản; trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

8. **Thông tư 17/2023/TT-BLĐTBXH** của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn việc ủy quyền thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về lao động trong các khu công nghiệp, khu kinh tế ban hành ngày 29/12/2023, có hiệu lực ngày 01/03/2024.

Nội dung: hướng dẫn việc ủy quyền thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về lao động trong các khu công nghiệp, khu kinh tế, cụ thể là ủy quyền của UBND cấp tỉnh cho Ban quản lý khu công nghiệp trong việc tiếp nhận thông báo về việc cho thuê việc đối với người lao động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp theo quy định tại khoản 6 Điều 42 Bộ luật Lao động.

9. **Công văn 4620/BKHĐT-QLKKT** của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về khu công nghiệp, ban hành và hiệu lực ngày 14/06/2024

Nội dung: Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chỉ đạo các cơ quan chức năng có liên quan thực hiện một số nội dung sau:

- Về loại hình KCN: đề nghị các địa phương: (i) có định hướng cụ thể số lượng các KCN phát triển theo loại hình KCN mới; (ii) hướng dẫn và đồng hành cùng nhà đầu tư hạ tầng KCN trong việc đề xuất các dự án KCN theo loại hình mới, hướng đến cân bằng các mục tiêu kinh tế - xã hội - môi trường, tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị, nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả phát triển của các KCN, nhất là địa phương đang có nhiều KCN phát triển theo loại hình KCN thu hút đầu tư đa ngành.
- Về các nội dung thẩm định đối với dự án KCN: chỉ đạo cụ thể về các nội dung chỉ tiêu đất KCN, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa trong qua trình có ý kiến thẩm định.
- Về việc thực hiện các dự án KCN: chỉ đạo tăng cường hiệu quả thực hiện các dự án KCN như tăng cường công tác giám sát, đánh giá đầu tư; thực hiện phân cấp, ủy quyền cho BQL các KCN, KKT và xây dựng cơ chế phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong thực hiện thủ tục hành chính đối với dự án KCN; đảm bảo chất lượng kết cấu hạ tầng KCN.
- Về việc thu hút đầu tư vào các KCN: Thu hút đầu tư theo hướng phát triển các cụm liên kết ngành và hình thành hệ sinh thái đổi mới sáng tạo trong KCN; đẩy nhanh việc chuyển đổi và xây dựng mới các KCN sinh thái, phát triển các loại hình KCN mới; Kiểm soát việc thu hút đầu tư vào các KCN.