

Số: **11095** /UBND-VP

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày **08** tháng **11** năm **2022**

V/v hướng dẫn xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 7615/STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/11/2022, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Căn cứ quy định về kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp

Căn cứ khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 ngày 29/11/2013 quy định “Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất”.

Căn cứ điểm k Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau đây:

k) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai”.

Căn cứ khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất và xác định tiền thuê đất theo chính sách và giá đất theo quy định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trong thời gian thuê đất còn lại kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016. Trường hợp thuộc đối tượng không phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo chính sách và giá đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải nộp tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích được Nhà nước cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Việc xác định diện tích đất xây dựng kết

cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường”.

2. Ý kiến hướng dẫn về hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp

Ngày 30/10/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 6444/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét hướng dẫn “**Việc xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp**” theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ, làm cơ sở thực hiện các thủ tục miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp cho doanh nghiệp theo quy định.

Ngày 17 tháng 4 năm 2020, Tổng cục Quản lý Đất đai có văn bản số 829/TCQLĐĐ-CSPC V/v xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp. Theo đó, Tổng cục Quản lý Đất đai có ý kiến như sau:

“Khoản 22 và Khoản 23 Điều 3 Luật Xây dựng quy định cụ thể về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Khoản 1 Điều 149 Luật Đất đai quy định việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Theo đó, đề nghị Quý Sở căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định về công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Luật Xây dựng nêu trên để xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp.”

Ngày 23/11/2021, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 4843/BXD-QHKT, theo đó ý kiến như sau:

*“Tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật quy định: “Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung là các công trình được xây dựng để bố trí, lắp đặt đường dây, cáp và đường ống, bao gồm: Cột ăng ten; cột treo cáp (dây dẫn); công cáp; hào và tụy nen kỹ thuật; đường đô thị; hầm đường bộ; hầm đường sắt; cống ngầm; cầu đường bộ và cầu đường sắt. Như vậy, **kết cấu hạ tầng sử dụng chung không được hiểu là công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung.***

Tại mục 2.5.3 QCVN 01:2021/BXD quy định về sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao nhằm đảm bảo tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

Vì vậy, đề nghị Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm việc với các Bộ, ngành liên quan (Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư,

Công thương, ...) để được hướng dẫn cụ thể về kết cấu hạ tầng sử dụng chung, làm cơ sở xác định quy mô đất đai và các cơ chế, chính sách phù hợp, đảm bảo thống nhất trong quản lý, đầu tư tại khu công nghiệp và cụm công nghiệp.”

Như vậy, tại các đồ án quy hoạch xây dựng khu công nghiệp đã được xác định cụ thể các loại đất theo quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, khái niệm **“đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp”** không được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quy hoạch xây dựng; mà chỉ được quy định tại Luật Đất đai.

3. Về việc triển khai thực hiện

Theo văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Tổng cục Quản lý Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật, hiện chưa có quy định cụ thể về hệ thống hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy định tại Điều 149 Luật Đất đai 2013; mà chỉ có quy định về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp được quy định tại khoản 6¹ Điều 2 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

Do đó, cơ quan tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng không có cơ sở xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ, đồng thời Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng chưa hướng dẫn cụ thể nên tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lúng túng trong việc thực hiện.

Từ những vướng mắc nêu trên, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn **“xác định diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng dùng chung trong khu công nghiệp”** để thực hiện theo đúng quy định.

Trân trọng./.

(Đính kèm Văn bản số 829/TCQLĐĐ-CSPC ngày 17/4/2020 của Tổng cục Quản lý Đất đai; Văn bản số 4843/BXD-QHKT ngày 23/11/2021 của Bộ Xây dựng).

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Chủ tịch + Các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở TNMT, XD, KHĐT, TC;
- Lưu: VT, KTN.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Công Vinh

¹ Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp bao gồm hệ thống các công trình giao thông nội bộ, vỉa hè, cây xanh, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc nội bộ, nhà điều hành, bảo vệ và các công trình khác phục vụ hoạt động của cụm công nghiệp