

Số: 09/BC-HHDN

Bắc Giang, ngày 09 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO

Bổ sung các khó khăn vướng mắc và kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp

(Phục vụ buổi gặp mặt đối thoại giữa Lãnh đạo tỉnh với cộng đồng
doanh nghiệp ngày/6/2025)

Kính gửi: UBND tỉnh Bắc Giang

Thực hiện Kế hoạch đối thoại giữa Lãnh đạo tỉnh và cộng đồng doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2025, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh đã có Báo cáo số: 07/BC-HHDN, ngày 03/6/2025 về Tổng hợp khó khăn vướng mắc và kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp gửi UBND tỉnh và Sở Tài chính.

Sau thời gian 03/6/2025, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh tiếp tục nhận được phản ánh kiến nghị của doanh nghiệp, Hiệp hội xin được báo cáo bổ sung các khó khăn vướng mắc và kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp như sau:

1. Về thanh toán các dự án BT.

Trong thời gian qua trên địa bàn tỉnh đã triển khai một số dự án BT. Đa phần các dự án này đã được nhà đầu tư triển khai xây dựng và đã hoàn thành, một số dự án đã được quyết toán từ lâu. Tuy nhiên cho đến nay việc thanh toán cho các dự án BT rất chậm, làm đọng một lượng vốn lớn của nhà đầu tư, gây khó khăn và thiệt hại cho nhà đầu tư.

***Kiến nghị:** Đề nghị UBND tỉnh đôn đốc các cơ quan nhà nước được giao ký hợp đồng với nhà đầu tư BT và các cơ quan hữu quan khác khẩn trương tham mưu cho UBND tỉnh trong việc thanh toán các công trình BT đã hoàn thành theo đúng tinh thần trong nội dung hợp đồng đã ký kết.

2. Về thay đổi mục tiêu đầu tư.

Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đầu tư, trong quá trình chuẩn bị đầu tư, nhà đầu tư nhận thấy mục tiêu đầu tư không còn phù hợp với thị trường, nếu tiếp tục đầu tư theo mục tiêu đó sẽ không có hiệu quả và muốn điều chỉnh sang mục tiêu đầu tư mới phù hợp với cơ hội của thị trường. Tuy nhiên, theo các doanh nghiệp phản ánh, tại một số dự án, việc xin điều chỉnh mục tiêu đầu tư gặp rất nhiều khó khăn và thủ tục hành chính thường kéo dài.

***Kiến nghị:** Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các sở, ngành có liên quan thúc đẩy nhanh việc thực hiện các thủ tục hành chính để nhà đầu tư sớm được điều chỉnh mục tiêu đầu tư mới, tránh mất cơ hội mà thị trường đang có nhu cầu.



3. Việc giải quyết thủ tục hành chính về đầu tư mở đất.

Thời gian qua tình đã tập trung cao trong việc giải quyết các khó khăn vướng mắc về đầu tư các mở đất. Tuy nhiên nhiều nhà đầu tư phản ánh việc giải quyết các thủ tục hành chính quá kéo dài. Thậm chí một số nhà đầu tư trúng đấu giá mở từ 3-4 năm nay nhưng vẫn chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư và chưa được giao đất. Đối với nhà đầu tư đã nộp tiền đấu giá đất bị động một lượng vốn lớn. Nguyên nhân đến từ nhiều phía như các quy định về đầu tư, đất đai, lâm nghiệp chưa đồng bộ, quy hoạch thiếu thống nhất và sai sót, mặt khác các cơ quan tham mưu cho UBND tỉnh chưa đưa ra một quy trình cụ thể rõ ràng việc giải quyết thủ tục hành chính, nhiều dự án vướng mắc với nhiều nguyên nhân khác nhau nhưng không có một cơ quan chịu trách nhiệm chính để giải quyết ngay các vướng mắc. Một số doanh nghiệp phản ánh phải tổ chức 02 lần xin ý kiến của người dân khu vực ảnh hưởng dự án.

***Kiến nghị:** Đề nghị UBND tỉnh giao cho các ngành sớm khắc phục các nguyên nhân chủ quan; nghiên cứu cắt bỏ các thủ tục hành chính không cần thiết. Về nguyên nhân khách quan, các sở, ngành, địa phương cần khẩn trương họp bàn nghiên cứu và tham mưu cho UBND tỉnh giải quyết dứt điểm các vướng mắc trong việc đầu tư các mở đất.

4. Việc chi trả tiền dịch vụ đấu giá đất.

Thời gian qua một số huyện tổ chức đấu giá đất ở các khu dân cư, khu đô thị khá thành công. Tuy nhiên hiện nay có huyện còn nợ một lượng tiền lớn về dịch vụ đấu giá đất, có những khoản nợ tương đối lâu (từ năm 2018). Theo chủ trương của Nhà nước, từ 01/7/2025 sẽ xóa bỏ cấp huyện, các doanh nghiệp làm dịch vụ đấu giá đất rất lo lắng khoản công nợ trên.

***Kiến nghị:** Các doanh nghiệp làm dịch vụ đấu giá đất đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo những UBND cấp huyện nào còn nợ tiền dịch vụ đấu giá đất có giải pháp cụ thể việc thanh toán cho doanh nghiệp.

5. Việc xây nhà ở thô tại các dự án khu đô thị.

Trước đây việc quy định số lượng xây nhà ở thô tại các dự án khu đô thị không lớn, chủ yếu ở các trục đường đô thị quan trọng. Tuy nhiên sau khi có Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, UBND tỉnh yêu cầu đối với dự án đã có đề xuất xây thô nhà ở nhưng chưa đảm bảo đầy đủ theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, đồng thời chưa có nội dung quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì phải điều chỉnh chủ trương bổ sung xây thô nhà ở theo quy định mới.

Đối chiếu với yêu cầu của UBND tỉnh và hướng dẫn của Sở Xây dựng, nhiều dự án khu đô thị phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, tăng số lượng nhà ở xây thô lên rất nhiều.

Việc quy định pháp luật của Nhà nước liên tục thay đổi, không có quy định chuyên tiếp, ảnh hưởng rất lớn quá trình triển khai dự án của Chủ đầu tư, không phù hợp với hợp đồng đã ký giữa cơ quan nhà nước và Chủ đầu tư. Mặt khác, khi yêu cầu tăng số lượng nhà ở xây thô, Chủ đầu tư phải thực hiện rất nhiều các thủ tục: từ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư đến điều chỉnh thiết kế cơ sở, thiết kế thi công, xin cấp giấy phép xây dựng vv.... Đặc biệt Chủ đầu tư phải tiếp tục huy động một lượng vốn rất lớn để xây dựng các căn nhà ở thô.

Hiện nay nhiều khu vực triển khai dự án khu đô thị, khu dân cư chưa hình thành khu dân cư mới, tính thanh khoản thị trường bất động sản rất thấp, đặc biệt là loại bất động sản là nhà ở xây thô rất khó bán. Nếu bắt buộc các Nhà đầu tư triển khai xây thêm các nhà ở thô thì dẫn đến Nhà đầu tư gặp rất nhiều khó khăn trong việc thu hồi nguồn vốn. Bên cạnh đó, khi nhà ở xây thô chưa bán được sẽ xuống cấp nhanh, gây lãng phí cho xã hội.

Chúng tôi được biết, từ 01/7/2025 sẽ không còn đơn vị hành chính cấp huyện và các huyện, thị xã, thành phố sẽ chia nhỏ thành các phường xã, không còn quy định đô thị loại III trở lên. Như vậy việc xác định khu vực bắt buộc phải xây thô sẽ có sự thay đổi.

***Kiến nghị:** Từ những lý do và tình hình thực tiễn nêu trên, sau khi thành lập các xã, phường mới, đề nghị UBND tỉnh kiến nghị cấp có thẩm quyền sớm nghiên cứu, sửa đổi quy định nhà ở xây thô tại các dự án khu đô thị, khu dân cư cho phù hợp với thực tiễn, khắc phục được các hạn chế nêu trên.

Trên đây là báo cáo bổ sung khó khăn vướng mắc và kiến nghị, đề xuất của các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài chính;
- Ban Thường trực;
- Ban CH;
- Hội DN các huyện, TX, TP;
- Các hội viên tập thể;
- Lưu VP.

TM. BAN THƯỜNG TRỰC

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Cường