

Số: /STC-QLGCS

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2025

V/v tham mưu giải quyết khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh theo đề nghị của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh tại Công văn số 21/HHDN-VP ngày 20/5/2025

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh

Thực hiện Công văn số 3199/UBND-KTTH ngày 24/5/2025 của UBND tỉnh về việc tiếp tục xem xét, tham mưu giải quyết khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh theo đề nghị của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh tại Công văn số 21/HHDN-VP ngày 20/5/2025; Sở Tài chính đã phối hợp với các cơ quan, địa phương có liên quan nghiên cứu, đề xuất nội dung trả lời các kiến nghị của các doanh nghiệp.

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan, Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh để trả lời các nội dung kiến nghị của các doanh nghiệp tỉnh theo nội dung Công văn số 21/HHDN-VP của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh như sau:

1. Ý kiến của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh:

a) Ý kiến: Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh khi thực hiện giá đất (tính toán theo phương pháp thặng dư) cần thực hiện đúng các quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và gửi kết quả cho Nhà đầu tư sau khi có kết quả thẩm định về giá đất để Nhà đầu tư biết rõ, giúp cho việc tính toán giá đất được công khai, minh bạch:

Ý kiến của Sở Tài chính:

Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Bắc Giang làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số, Hội đồng đã ban hành Quy chế hoạt động trong đó quy định cụ thể nguyên tắc, quy trình tiếp nhận, thẩm định của Hội đồng và phân công cụ thể nhiệm vụ của từng thành viên Hội đồng trong quá trình thẩm định phương án giá đất. Trong quá trình thẩm định của Hội đồng có sự tham gia giám sát của đại diện các cơ quan: Ban Nội chính Tỉnh ủy; Ủy ban MTTQ Việt nam tỉnh Bắc Giang; Ban Kinh tế - Ngân sách, Hội đồng nhân dân tỉnh; Thanh tra tỉnh.

Nội dung thẩm định của Hội đồng bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin trong hồ sơ phương án giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xây dựng, trình Hội đồng thẩm định theo quy định tại Điều 161 Luật Đất đai năm 2024, trong đó: Nội dung thẩm định phương pháp định giá đất bao gồm căn cứ lựa chọn phương pháp định giá, việc áp dụng phương pháp định giá phải đảm bảo

thực hiện theo đúng quy định của Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Sau khi Hội đồng thẩm định, trên cơ sở kết quả thẩm định của Hội đồng, Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất cụ thể trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể được gửi cho nhà đầu tư dự án được biết, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Việc áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền của tỉnh thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

b) Ý kiến: Về việc mời chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng định giá đất cụ thể:

Ý kiến của Sở Tài chính:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024:

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng”.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

“1. Cơ quan tài chính cùng cấp trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 161 Luật Đất đai để thẩm định phương án giá đất theo hình thức Hội đồng hoạt động thường xuyên hoặc Hội đồng hoạt động theo vụ việc, trong đó:

...

b) Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.”

Trên cơ sở các quy định trên, Sở Tài chính đã tham mưu UBND tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, trong đó thành viên Hội đồng với vai trò chuyên gia về giá đất là ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng phòng Quản lý Giá và Công sản - Sở Tài chính có trên 5 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, thẩm định giá, đáp ứng điều kiện làm chuyên gia về giá đất theo quy định.

2. Ý kiến của Công ty Cổ phần bê tông và xây dựng Bắc Giang:

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 2309/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/6/2025, UBND huyện Lục Nam tại Báo cáo số 117/BC-UBND ngày 10/6/2025: Hồ sơ chuyển mục đích và thuê đất (đợt 1) của

Công ty cổ phần xây dựng bê tông Bắc Giang gửi tới Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa đảm bảo đủ điều kiện để giải quyết theo quy định, việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của dự án còn một số khó khăn, vướng mắc (nội dung này Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức hội nghị thẩm định hồ sơ xin chuyển mục đích và thuê đất của Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Giang ngày 03/1/2025, ngày 08/01/2025, Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Bắc Giang đã có Văn bản số 12/BTBG-DA đề nghị rút hồ sơ xin giao đất dự án xây dựng nhà máy sản xuất bê tông Bắc Giang). Do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị sau khi Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Bắc Giang hoàn thành công tác thỏa thuận nhận chuyển nhượng hoặc cơ bản hoàn thành công tác thỏa thuận nhận chuyển nhượng (phần diện tích đã thỏa thuận xong tập trung, phần diện tích chưa thỏa thuận được còn ít và không ảnh hưởng đến việc xây dựng các hạng mục công trình và điều kiện triển khai thực hiện dự án), đề nghị Công ty lập hồ sơ chuyển mục đích và thuê đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND tỉnh xem xét quyết định. Trường hợp phần diện tích còn lại không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

(Công văn số 2309/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Báo cáo số 117/BC-UBND ngày 10/6/2025 của UBND huyện Lục Nam kèm theo)

3. Ý kiến của Công ty CP Xây dựng thương mại Duy Anh:

* Ý kiến của Sở Tài chính về thời gian hoạt động của dự án và điều chỉnh, gia hạn thời hạn hoạt động của dự án:

- Về thời gian hoạt động của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại chủ trương đầu tư dự án trên cơ sở tiến độ GPMB, thi công đầu tư xây dựng và kế hoạch kinh doanh, bán hàng đảm bảo phù hợp với quy mô, tính chất dự án, đảm bảo việc đầu tư dự án khả thi và hiệu quả kinh tế xã hội. Đối với dự án mà nhà đầu tư chậm được Nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì Nhà đầu tư được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Việc điều chỉnh, gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được quy định cụ thể:

+ Nhà đầu tư được điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, khoản 2 Điều 27 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại các Điều 44, 45, 46 và 47 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP

+ Thủ tục gia hạn thời hạn hoạt động của dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 24 được thực hiện theo khoản 2 Điều 55 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

Đề nghị nhà đầu tư đối chiếu với quy định về điều chỉnh, gia hạn thời hạn hoạt động của dự án nêu trên đối với từng trường hợp dự án cụ thể, căn cứ tình hình triển khai dự án để có cơ sở trình Sở Tài chính thẩm định, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh tiến độ, điều chỉnh gia hạn thời hạn hoạt động của dự án. Trên cơ sở văn bản đề nghị của Nhà đầu tư, Sở Tài chính sẽ thẩm định, tham mưu cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

* Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường về thời hạn cấp GCNQSDĐ, đăng ký biến động đất đai (Công văn số 2309/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/06/2025):

- Về thời hạn cấp GCNQSDĐ:

Theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định “*Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo **thời hạn của dự án**;*”

Tại điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024 quy định: “*c) Thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo **thời hạn hoạt động của dự án** đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm*”;

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 8, khoản 4 Điều 33 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất “*a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi thời hạn theo Quyết định giao đất, cho thuê đất;*”;

- Về đăng ký biến động đất đai:

Theo quy định tại điểm g khoản 1, khoản 2 Điều 133 Luật Đất đai 2024:

“*1. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi sau đây:*

.....

g) Thay đổi thời hạn sử dụng đất;

2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu”;

Như vậy về thời hạn cấp GCNQSDĐ và chỉnh lý biến động đất đai về thời hạn sử dụng đất đã được quy định cụ thể theo quy định của pháp luật đất đai (Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024) và được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án.

4. Ý kiến của Công ty TNHH chế biến và khai thác khoáng sản Trường An:

Ý kiến của Sở Tài chính:

Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã tiếp nhận và tổ chức thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Khai thác khoáng sản làm vật liệu thông thường (đất san lấp) tại khu vực đập Cẩm, thôn Tân Thành, xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn” của Công ty TNHH chế biến và khai thác khoáng sản Trường An. Theo ý kiến thẩm định của UBND huyện Lục Ngạn tại Công văn số 1592/UBND-KTHT ngày 28/10/2024, trong đó có nêu: *Khu đất đề nghị thực hiện dự án được quy hoạch là đất rừng sản xuất tại Quyết định số 6893/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, giai đoạn 2021- 2020, định hướng đến năm 2025. Do vậy, dự án chưa đảm bảo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 2 Luật sửa đổi Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu 2024) để được chấp thuận chủ trương đầu tư.*

Thực hiện Công văn số 2337/UBND-TH Ngày 23/4/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH chế biến và khai thác khoáng sản Trường An. Sau khi rà soát, trên cơ sở ý kiến thẩm định của các cơ quan có liên quan và hồ sơ đề nghị thực hiện dự án, ngày 03/6/2025, Sở Tài chính đã ban hành văn bản số 1921/STC-KTĐN về việc giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH chế biến và khai thác khoáng sản Trường An, trong đó nêu rõ: *để có cơ sở báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, Sở Tài chính đề nghị Công ty TNHH Chế biến và Khai thác khoáng sản Trường An liên hệ với UBND huyện Lục Ngạn để đề xuất điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Tân Mộc tại vị trí thực hiện dự án cho phù hợp.*

Do vậy, sau khi mục đích sử dụng đất của dự án phù hợp với các loại quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Công ty TNHH chế biến và khai thác khoáng sản Trường An hoàn thiện hồ sơ gửi Sở Tài chính để báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Vậy, Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ;
- Lưu: VT, QLG.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Văn Huy