

Số: 16.../ BC-HHDN

Bắc Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO

Tổng hợp các khó khăn vướng mắc và kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp (Phục vụ buổi tiếp xúc cử tri của Đoàn ĐBQH tỉnh)

Kính gửi:

- Đoàn ĐBQH khu vực tỉnh Bắc Giang;
- UB MTTQ tỉnh Bắc Giang.

Thực hiện Kế hoạch số 674/KH-ĐDBQH ngày 05/9/2023 của Đoàn đại biểu Quốc hội khu vực tỉnh Bắc Giang V/v Tiếp xúc cử tri trước kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV; Công văn số 1708/MTTQ-BTT ngày 14/9/2023 của UB MTTQ tỉnh Bắc Giang đề nghị phối hợp tổ chức hội nghị tiếp xúc cử tri theo chuyên đề, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang xin tổng hợp những phản ánh khó khăn vướng mắc và kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp như sau:

I. Những vấn đề kiến nghị chung.

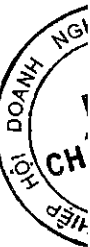
1. Về mâu thuẫn chồng chéo các văn bản pháp luật.

Tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo, vướng mắc trong các quy định liên quan đến đầu tư, kinh doanh đã kéo khá dài, trở thành điểm nghẽn trong môi trường đầu tư - kinh doanh, khiến nhiều kế hoạch làm ăn của doanh nghiệp bị cản trở. Nếu giải quyết được dứt điểm vấn đề này, sẽ tháo gỡ cho doanh nghiệp khỏi các ách tắc, tránh chờ đợi mất thời gian, mất cơ hội kinh doanh.

Ví dụ Luật Đất đai hiện tại chồng chéo giữa pháp luật đất đai với các văn bản pháp luật khác. Cụ thể:

Luật đầu tư: Không thống nhất về thời điểm xác định nhu cầu sử dụng đất hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư và hồ sơ xác định nhu cầu sử dụng đất: Hiện theo pháp luật đầu tư, thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất là thời điểm thẩm định hồ sơ đầu tư. Tuy nhiên, pháp luật đất đai lại quy định văn bản thẩm định được lập trên cơ sở hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Thời gian thẩm định theo các quy định hướng dẫn Luật Đầu tư là 15 ngày trong khi các quy định hướng dẫn Luật Đất đai là 30 ngày.

Luật kinh doanh bất động sản: Mâu thuẫn trong quy định về điều kiện vốn tối thiểu của chủ đầu tư trong đấu giá quyền sử dụng đất. Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản yêu cầu chủ đầu tư tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định ít nhất 20 tỷ đồng. Pháp luật đất đai (Điều 14, Nghị định 43/2014 hướng dẫn Luật Đất đai) yêu cầu chủ đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử



dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên.

Ngay Dự thảo Luật Đất đai đã chồng chéo mâu thuẫn với 22 luật, bộ luật. Dự thảo Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản cũng có 12 nội dung quy định mâu thuẫn, chồng chéo; 24 nội dung quy định bất cập, không phù hợp với thực tiễn...

Để một dự án bất động sản hoàn tất thủ tục, bộ hồ sơ cần khoảng 40 con dấu chính, chưa kể các con dấu phụ (có ý kiến của sở, ban, ngành, địa phương... để có được con dấu chính), thời gian mất khoảng 2-3 năm.

Một vấn đề khác là bên cạnh chất lượng văn bản quy phạm pháp luật chất lượng kém, chồng chéo mâu thuẫn thì còn tồn tại các công văn chỉ đạo không đúng quy định pháp luật ở cả cấp TW và địa phương gây cản trở hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Việc rà soát, sửa đổi bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, bãi bỏ các công văn chỉ đạo trái pháp luật rất chậm.

****Kiến nghị:***

Đề nghị Quốc hội đẩy nhanh tiến độ sửa đổi bổ sung các bộ luật, luật để tránh mâu thuẫn chồng chéo. Việc sửa đổi bổ sung cần phải được thực hiện có chất lượng, tránh vừa sửa xong nhưng lại tiếp tục mâu thuẫn, chồng chéo và tiếp tục bất cập.

Đề nghị UBND tỉnh tiếp tục rà soát các văn bản quy phạm pháp luật các công văn chỉ đạo, nếu thấy bất cập, không đúng quy định pháp luật thì kiến nghị lên cấp có thẩm quyền sửa đổi hoặc tự sửa đổi theo thẩm quyền của mình.

2. Về tình hình khó khăn trong việc thực hiện các quy định về đất đai

2.1. Những vướng mắc về giải phóng mặt bằng.

Luật Đất đai 2013 đang được Quốc hội xem xét sửa đổi. Hiện nay, có tình trạng các chủ thể có quyền sử dụng đất thuộc diện bị thu hồi đất trên cả nước đều mặc định theo dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) mới sẽ được thoả thuận trong công tác bồi thường, hỗ trợ với mức giá sát với giá thị trường nên có tâm lý chờ đợi Luật được Quốc hội thông qua, không chấp hành pháp luật khi nhà nước thu hồi đất. Tình trạng nói trên dẫn đến các dự án trên địa bàn tỉnh vô cùng khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, nhiều các dự án bị chậm tiến độ hoặc dừng triển khai.

Trong khi đó một số chính quyền địa phương chưa tích cực, chủ động trong việc tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc xem xét trách nhiệm chậm bồi thường giải phóng mặt bằng chưa được cụ thể rõ ràng, dẫn đến doanh nghiệp bị thiệt hại lớn do dự án bị chậm tiến độ.

****Kiến nghị:*** Đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm tốt công tác thông tin, tuyên truyền về nội dung sửa đổi Luật Đất đai. Cần luật hóa quy rõ trách nhiệm của các cơ quan thực hiện công tác BT GPMB, có cơ chế đền bù cho chủ đầu tư nếu chậm BT GPMB dẫn đến chậm tiến độ dự án. Các cấp các ngành cần quan tâm xử lý các vấn đề phát sinh một cách linh hoạt, kịp thời cho doanh nghiệp.

2.2. Về thời hạn cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Chính phủ:

Theo Khoản 11, Điều 2 Nghị định số 01/2017-NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai trong đó có nội dung như sau:

“6. Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm theo quy định tại khoản 3 Điều 49 của Luật đất đai và không phải làm lại thủ tục xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án”.

Theo Khoản 3, Điều 49 Luật đất đai 2013 quy định như sau:

“Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này”.

Như vậy, có thể hiểu là đối với diện tích đã có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Thủ tướng Chính phủ, diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất (có nghĩa là không triển khai thực hiện dự án) thì phải làm lại thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Thủ tướng, còn đối với những dự án đang triển khai thực hiện (đã có Quyết định thu hồi đất, giao đất nhưng chưa thu hồi và giao đất 100% diện tích của Dự án) thì không phải làm lại thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Thủ tướng.

Ví dụ như tỉnh Long An, sau 03 năm kể từ ngày có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Thủ tướng Chính phủ, các dự án đang thực hiện dở dang (Đã phê duyệt phương án thu hồi đất cả dự án hay một phần dự án) thì không phải làm thủ tục xin gia hạn thời gian chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Thủ tướng.

***Kiến nghị:** Đề nghị UBND tỉnh làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn áp dụng pháp luật cụ thể về vấn đề nêu trên.

2.3. Về giải quyết thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa.

Việc giải quyết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích sử dụng khác thường kéo dài quá lâu (thông thường 6 tháng đến 1 năm), chủ yếu ách tắc ở các Bộ, Ngành và Văn phòng Chính phủ.

***Kiến nghị:** Đề nghị Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, Ngành và Văn phòng Chính phủ đẩy nhanh tiến độ giải quyết thủ tục hành chính này

3. Về những mâu thuẫn trong quy hoạch và áp dụng quy hoạch:

Hiện nay Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, tuy nhiên quy hoạch đất đai, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị chưa được điều chỉnh hoặc chất lượng điều chỉnh kém dẫn đến các quy hoạch mâu thuẫn và điều này cản trở lớn đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Bên cạnh đó cách hiểu và áp dụng quy hoạch còn khác nhau giữa các cơ quan, địa phương trong tỉnh, giữa các cơ quan ở địa phương và các cơ quan ở trung ương.

***Kiến nghị:** Cần sớm điều chỉnh các quy hoạch sao cho đồng bộ, thống nhất. Mặt khác đề nghị cơ quan TW có thẩm quyền hướng dẫn cách hiểu và áp dụng quy hoạch một cách thống nhất.

4. Về vấn đề tín dụng

Việc điều hành tín dụng, chính sách tiền tệ trong thời gian qua có vấn đề, ảnh hưởng lớn đến doanh nghiệp. Cuối năm 2022 việc vay tín dụng gặp rất nhiều khó khăn, chủ trương lúc đó các ngân hàng thương mại thu tiền về gấp, không cho doanh nghiệp được đáo hạn. Hiện nay ngân hàng thương mại có nhiều tiền để cho vay nhưng các doanh nghiệp lại không có nhu cầu vay tiền.

***Kiến nghị:** Đề nghị Chính phủ và Ngân hàng nhà nước cần điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, nhất quán và ổn định, tránh lúc thì nới lỏng, lúc thì thắt chặt.

5. Về việc phối hợp giải quyết thủ tục hành chính cho doanh nghiệp

Hiện nay việc phối hợp giải quyết thủ tục hành chính cho các doanh nghiệp giữa cơ quan TW và cơ quan địa phương, giữa các cơ quan trong tỉnh còn lỏng lẻo, thiếu thống nhất. Tình trạng né tránh, đùn đẩy trách nhiệm, sợ trách nhiệm diễn ra tương đối phổ biến. Việc giải quyết các thủ tục hành chính kéo dài thời gian với nhiều lý do khác nhau, thậm chí có cơ quan còn vin vào “câu chữ” chưa chuẩn trong hồ sơ của doanh nghiệp. Tình trạng “một cửa, nhiều khóa” vẫn diễn ra, chi phí thời gian, chi phí không chính thức tăng cao.

***Kiến nghị:** Cơ quan có thẩm quyền tăng cường công tác phối hợp, tích cực hơn nữa trong việc giải quyết thủ tục hành chính cho các doanh nghiệp, sớm khắc phục tình trạng né tránh, đùn đẩy trách nhiệm, sợ trách nhiệm.

6. Về tình trạng thiếu đất đắp trên địa bàn tỉnh

Trong những năm gần đây, Bắc Giang đã dần trở thành “đại công trường” nhiều khu cụm công nghiệp, khu đô thị mọc lên, hệ thống giao thông hạ tầng kỹ thuật được đầu tư mới và mở rộng, do vậy nhu cầu đất đắp tăng đột biến.

Việc quy hoạch các mỏ đất đắp không theo kịp nhu cầu. Mặt khác quy hoạch mỏ đất lại chưa phù hợp, đồng bộ với một số quy hoạch khác như: Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030. Một số mỏ phù hợp quy hoạch nhưng lại bị sai lệch về phạm vi khoanh vùng, tô màu trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Thủ tục về đấu giá mỏ đất mâu thuẫn bất cập với thủ tục chấp thuận đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2020. Nhiều mỏ đất đã hoàn thành thủ tục đấu giá nhưng không thể cấp phép khai thác vì phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Khi thực hiện thủ tục chủ trương đầu tư thì vướng vào vấn đề không đồng bộ về quy hoạch nên nhiều mỏ đất không thể triển khai được. Cụ thể, trong số 23 điểm mỏ khoáng sản tổ chức đấu giá quyền khai thác từ năm 2020 và đã được phê duyệt trữ lượng có 9 điểm mỏ phù hợp Quy hoạch tỉnh nhưng chưa phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc không nằm trong kế hoạch sử dụng đất 5 năm của tỉnh; 2 điểm mỏ khác sai lệch về diện tích, vị trí so với Quy hoạch tỉnh...

Trong khi đó các công trường thiếu đất đắp nghiêm trọng, tình hình khai thác trái phép diễn ra tràn lan.

***Kiến nghị:** Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các ngành cần có biện pháp tổng thể giải quyết nhanh chóng tình trạng thiếu đất đắp, trong đó tập trung cao việc điều chỉnh để đồng bộ các quy hoạch, nhanh chóng chấp thuận chủ trương đầu tư các mỏ đất đã được đấu giá. Nghiên cứu lại quy trình chấp thuận chủ trương đầu tư và đấu giá. Cần sớm nghiên cứu quy hoạch tổng thể mỏ đất đắp sao cho đáp ứng nhu cầu hiện tại và tương lai, tránh để bị động như trong thời gian qua. Việc quy hoạch cần phải nghiên cứu tỉ mỉ để mỏ đất có tính khả thi khai thác, tránh trường hợp quy hoạch chung chung nhưng trong thực tế không có đường vận chuyển.

7. Về việc cưỡng chế tiền sử dụng đất

Thời gian qua một số doanh nghiệp hội viên cho biết đã nhận được thông báo của Cục Thuế tỉnh yêu cầu cung cấp thông tin về các tài khoản của doanh nghiệp để thực hiện cưỡng chế tiền sử dụng đất bằng biện pháp trích từ tài khoản.

Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh cũng như các doanh nghiệp bất động sản nhận thức rằng, việc thu tiền sử dụng đất hết sức quan trọng trong việc đảm bảo các nguồn chi từ ngân sách, đồng thời có ảnh hưởng lớn đến việc triển khai các dự án đầu tư công. Việc Cục Thuế tỉnh có văn bản đề nghị doanh nghiệp cung cấp thông tin về các tài khoản của doanh nghiệp để thực hiện cưỡng chế tiền sử dụng đất bằng biện pháp trích từ tài khoản là trên cơ sở các quy định của Luật Quản lý thuế năm 2019 và các văn bản pháp luật có liên quan. Mặt khác trong thời gian qua Cục Thuế tỉnh cũng đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản.

Tuy nhiên, hiện nay các doanh nghiệp bất động sản đang gặp nhiều khó khăn. Cụ thể, trong thời gian trước đây, thị trường bất động sản rơi vào tình trạng “bong bóng”, giá đất tăng cao, có thể gọi là giá ảo. Thời điểm đó Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư, giá theo giá thị trường rất cao. Hiện nay thị trường bất động sản “đóng băng”, giá thấp đi nhiều, trong khi đó vẫn không có giao dịch. Các doanh nghiệp bất

động sản mất tính thanh khoản lớn, không còn tiền mặt để hoạt động, trong khi đó không thể vay được tiền từ ngân hàng. Phải nói là thời điểm này các doanh nghiệp bất động sản gặp muôn vàn khó khăn, cần được hỗ trợ tích cực từ nhiều cấp nhiều ngành.

Để có kinh phí nộp tiền sử dụng đất, các doanh nghiệp bất động sản đang tiếp cận với các ngân hàng thương mại, đàm phán, tiến tới ký kết các tín dụng hợp đồng.

***Kiến nghị:** Đề nghị Cục Thuế tỉnh xem xét, tạm dừng cưỡng chế tiền sử dụng đất bằng biện pháp trích từ tài khoản, để các doanh nghiệp bất động sản có thời gian đàm phán vay vốn từ các ngân hàng thương mại, có kinh phí nộp tiền sử dụng đất. Các doanh nghiệp bất động sản cam kết trả thêm tiền chậm nộp là 0,03%/ngày theo quy định của Luật Quản lý thuế.

II. Các kiến nghị cụ thể của các doanh nghiệp.

Hiện tại, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh đã nhận được 13 kiến nghị từ các hội doanh nghiệp tập thể và các doanh nghiệp. Chi tiết có bảng tổng hợp khó khăn vướng mắc, kiến nghị có kèm theo Báo cáo này.

Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh trân trọng báo cáo./.

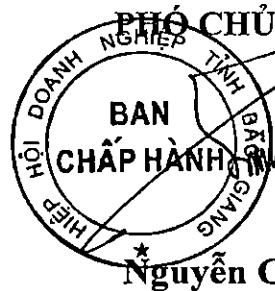
Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Thường trực;
- Lưu VP.

TM. BAN THƯỜNG TRỰC

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Cường

BIỂU TỔNG HỢP KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC, KIẾN NGHỊ CỦA DOANH NGHIỆP
(Kèm theo công văn số 16/BC-HHDN ngày 02/10/2023 của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang)

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
1	Công ty Điện lực Bắc Giang, Ông Nguyễn Bá Sơn, ĐT: 0204 3898 901	Về chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án các công trình lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư	
		- Các dự án này đều là các dự án đầu tư đáp ứng yêu cầu sử dụng điện cho khách hàng mà ngành điện đang trực tiếp bán điện. Do diện tích thu hồi đất nhỏ, nằm rải rác nên việc thu thập đủ tài liệu hồ sơ để làm thủ tục chấp thuận đầu tư đòi hỏi thời gian rất dài và phức tạp. Mặt khác thực tế triển khai cho thấy mặc dù đã có sự thỏa thuận tuyến của địa phương (thôn, xã, huyện) từ khi khảo sát, thiết kế, nhưng đến khi thi công vẫn thay đổi vị trí nhiều, thậm trí không giải phóng mặt bằng được phải thay đổi, chuyển vị trí, như vậy lại phải làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư. - Đối với đường dây đi qua hai tỉnh, kể cả cải tạo đường dây hiện có nếu phải chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ phải trình Thủ tướng chính phủ chấp thuận, thời gian kéo dài	Kiến nghị chính phủ, các bộ ngành bỏ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư (<i>Đặc biệt là các dự án lưới điện trung hạ áp diện tích chiếm đất nhỏ, nằm rải rác, diện tích thu hồi đất một chân cột đường dây trung áp chỉ: 3-4m²</i>)
2	Công ty Điện lực Bắc Giang, Ông Nguyễn Bá Sơn, ĐT: 0204 3898 901	Việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất công trình lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư	
		Mặc dù UBND các địa phương tích cực vào cuộc, nhưng thời gian thực hiện rất dài, qua nhiều bước, cụ thể như sau: Các dự án từ khi được giao danh mục đến khi hoàn thành thời gian ngắn; khi có danh mục được giao mới đăng ký được danh mục dự án có đất thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất để HĐND tỉnh Nghị quyết thông qua (khoảng tháng 11-12 hàng năm) và sang tháng 3 hoặc tháng 4 năm sau mới có Quyết định phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các dự án được	Kiến nghị chính phủ, các bộ ngành, UBND tỉnh phân cấp cho UBND các xã phê duyệt phương án bồi thường GPMB đối với các dự án lưới điện trung, hạ áp diện tích thu hồi đất nhỏ, triển khai trên địa bàn của xã, đơn giản hóa thủ tục hành chính theo hướng khi người dân đồng ý nhận tiền theo đơn giá UBND tỉnh/huyện

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
		ghi danh mục, lúc này mới đủ thủ tục để bắt đầu triển khai trình tự thủ tục thu hồi đất, bồi thường GPMB (thủ tục này cũng mất rất nhiều thời gian, nếu được sự đồng thuận của người dân cần 27 bước, còn nếu chưa được sự đồng thuận của người dân sẽ cần tăng thêm 02 bước nữa đó là: 1. Nếu trường hợp tổ chức hộ gia đình, cá nhân cản trở không thực hiện việc kê khai, kiểm kê về đất và tài sản, thì thực hiện kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, nội dung này cần thêm 16 hạng mục công việc; 2. Nếu hộ dân không đồng thuận nhận tiền thì thiết lập hồ sơ cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức cưỡng chế thu hồi đất, nội dung này cần thêm 19 hạng mục công việc). Mặt khác các dự án phải thu hồi đất với diện tích lớn trên địa bàn của tỉnh là rất nhiều, các Trung tâm quỹ đất của các huyện, thành phố phải triển khai cùng một lúc nhiều dự án, họ không có đủ thời gian để triển khai làm thủ tục đền bù GPMB các dự án trung, hạ áp với diện tích nhỏ và nằm giải rác dọc theo tuyến, trong khi đó các dự án phải hoàn thành đóng điện trước 31/3 hàng năm nhằm chống quá tải phục vụ mùa nắng nóng và thời gian quyết toán dự án phải hoàn thành sau 3 tháng kể từ ngày công trình hoàn thành đưa vào sử dụng dẫn đến không thể đảm bảo tiến độ cấp điện các dự án.	ban hành thì có thể duyệt phương án bồi thường GPMB.
3	Công ty Điện lực Bắc Giang, Ông Nguyễn Bá Sơn, ĐT: 0204 3898 901	Về công tác bảo vệ môi trường công trình lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư	

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
		- Căn cứ Điểm b, Khoản 1, Điều 30 (Đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường) của Luật bảo vệ môi trường (số 72/2020/QH14) quy định: Dự án đầu tư nhóm II quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 4 Điều 28 của Luật bảo vệ môi trường”. - Căn cứ Phụ lục IV Nghị định 08/2022/NĐ-CP danh mục các dự án đầu tư nhóm II có nguy cơ tác động xấu đến môi trường quy định tại khoản 4 điều 28 luật bảo vệ môi trường quy định: Dự án có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa: Có diện tích chuyển đổi thuộc thẩm quyền chấp thuận của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai. - Căn cứ khoản b khoản 1 điều 58 (Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư) Luật đất đai số 45/2013/QH13 quy định: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; - Theo quy định phụ lục II của nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 đã hết hiệu lực ngày 10/01/2022 quy định: + Đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, dự án đầu tư xây dựng tuyến đường dây tải điện: Tất cả tuyến đường dây tải điện từ 500 kV trở lên Tuyến đường dây tải điện 220 kV có chiều dài từ 100 km trở lên. + Đối tượng phải đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường dự án đầu tư xây dựng tuyến đường dây tải điện: Tuyến đường dây tải điện 220 kV có chiều dài từ 01 km đến dưới 100 km	Từ các nội dung quy định nêu trên đặc biệt công trình lưới điện trung hạ áp trung, hạ áp có diện tích đất thu hồi ít, dài theo tuyến,... để giảm thủ tục và đẩy nhanh tiến độ. Kiến nghị chính phủ, các bộ ngành áp dụng như phụ lục II của nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019.
4	Hội nữ doanh nhân tỉnh Bắc Giang, Bà Nguyễn Thị Ngoan, ĐT: 0946 667 667	Khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng	

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
		- Công tác giải phóng mặt bằng rất khó khăn, dự án kéo dài gần 2 năm nhưng chưa hoàn tất công tác GPMB dẫn đến chậm tiến độ dự án (sẽ kiến nghị cụ thể tại hội nghị)	
5	Hội nữ doanh nhân tỉnh Bắc Giang, Bà Nguyễn Thị Ngoan, ĐT: 0946 667 667	Vướng mắc về chính sách và các thủ tục trong đầu tư xây dựng, quản lý nhà ở xã hội	
		- Các Doanh nghiệp đang thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho Công nhân, đối tượng khách hàng là người lao động làm việc trong và ngoài khu công nghiệp do đó rất khó khăn cho công tác bán hàng sau khi dự án hoàn thành, mặt khác các đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội không phân biệt hình thức hỗ trợ đều phải đảm bảo đủ 3 điều kiện (chưa có nhà ở, phải cư trú trên địa bàn tỉnh có nhà ở xã hội, thu nhập không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân) và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định về đối tượng, điều kiện... Thực tế văn bản pháp lý quy định đối tượng được hưởng thụ của dự án nhà ở xã hội còn thiếu rõ ràng. Tiêu chí về đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội, nhưng lại khó tiếp cận và gặp nhiều khó khăn trong việc xét duyệt hồ sơ. - Quyền ưu đãi cho chủ đầu tư: Việc các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng, trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này, dẫn đến tình trạng các căn hộ để cho thuê này để không, lãng phí. Các ưu đãi cho chủ đầu tư như miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế, được dành 20% tổng diện tích đất ở (hoặc diện tích sàn xây dựng) để kinh doanh nhà ở thương mại (hoặc sàn kinh	- Đề nghị mở rộng đối tượng cho dự án lên đủ 10 đối tượng được hưởng chính sách Nhà ở xã hội theo quy định tại Luật nhà ở. - Xem lại quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng. Cũng cần có ưu đãi thực chất cho chủ đầu tư - Xem lại lợi nhuận định mức - Cần có những giải pháp cụ thể để chủ đầu tư tiếp cận được gói vay 120.000 tỷ đồng. Nghiên cứu hạ thêm lãi suất

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
		doanh thương mại) được vay vốn với lãi suất ưu đãi... không thực chất vì chủ đầu tư không được hưởng, mà là người dân được hưởng do theo quy định không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội. - Quy định về khống chế tỷ lệ lợi nhuận : trên thực tế giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý như chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp... trong khi lợi nhuận định mức không vượt quá 10% nên khó khăn về huy động vốn đầu tư của các cổ đông. Thời gian thực hiện kéo dài cũng dẫn đến tăng chi phí sử dụng vốn đầu tư của dự án; - Việc tiếp cận nguồn vốn 120.000 tỷ đồng cho gói hỗ trợ Nhà ở xã hội của Chính phủ chưa hiệu quả. Tỷ lệ các Nhà đầu tư được giải ngân gần như bằng không, mức lãi suất cho vay còn cao chưa thực sự hỗ trợ Doanh nghiệp.	
6	Hội các doanh nghiệp cơ khí, Ông Đinh Hồng Quân, ĐT: 0913 565 900	Vướng mắc liên quan đến văn bản pháp luật không còn phù hợp với tình hình thực tế	

HIỆP

BAN
ẤP HÀ

★

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
		- Rà soát các văn bản, qui định cho cụm công nghiệp từ những năm 2000 đến nay, để sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ cho phù hợp với tình hình thực tế. Ví dụ như Quyết định số 129/QĐ-XDĐT ngày 15/10/2000; Quyết định số 41/QĐ-XDĐT ngày 12/5/2004 của Sở Xây dựng, thực tế cho đến nay đã không còn phù hợp với các doanh nghiệp, trong và ngoài cụm công nghiệp, do các doanh nghiệp được nhà nước cho thuê để sản xuất, kinh doanh để phát triển sản xuất và sử dụng đất đã khác xa so với đăng ký ban đầu. Diện tích cho thuê quá nhỏ, lại áp dụng những quy định về mật độ xây dựng, diện tích cây xanh theo tỷ lệ, vì vậy không phát huy được hiệu quả. Các doanh nghiệp hiện nay, chủ yếu là nhỏ và siêu nhỏ, gần như qui mô kinh tế gia đình và kinh tế làng nghề.	Đề nghị Sở Xây dựng rà soát và xem xét lại các văn bản quy định để điều chỉnh sao cho phù hợp với tình hình thực tế, đây cũng là tạo điều kiện cho các doanh nghiệp yên tâm sản xuất kinh doanh.
7	Hội các doanh nghiệp cơ khí, Ông Đinh Hồng Quân, ĐT: 0913 565 900	Vướng mắc của các doanh nghiệp hội viên	
		- Một số doanh nghiệp có quỹ đất đang còn dư, muốn tìm đối tác để hợp tác sản xuất kinh doanh, hoặc xin chủ trương cho thuê lại nhà xưởng, tuy nhiên thủ tục quy định hiện nay đang rất rườm rà, phức tạp và tốn thời gian. - Chương trình hỗ trợ khuyến công cần bám sát thực tiễn hơn để phù hợp với nhu cầu của doanh nghiệp nhỏ, siêu nhỏ. - Đường giao thông trong cụm công nghiệp Thọ Xương hư hỏng, xuống cấp, chưa được sửa chữa từ năm 2006 đến nay	- Đề nghị UBND tỉnh giao cho cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu có phương án cắt giảm một số thủ tục hành chính khi doanh nghiệp có đất muốn cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại. Ví dụ, khi doanh nghiệp đã xuất trình các hồ sơ giấy tờ như: sổ đỏ, giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy, giấy cam kết bảo vệ môi trường... thì các sở, ban, ngành không cần tổ chức thẩm định nữa.

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
			- Đề nghị nghiên cứu chương trình hỗ trợ khuyến công bám sát thực tiễn hơn nữa sao cho phù hợp với DN nhỏ và siêu nhỏ. - Đề nghị UBND tỉnh giao cho cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu sớm sửa chữa, cải tạo đường giao thông trong cụm công nghiệp phường Thọ Xương
8	Công ty CP đầu tư và phát triển Phú Cầu, Ông Nghiêm Đắc Vương	DN đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư các dây 3 năm nhưng công ty vẫn chưa được phê duyệt các thủ tục pháp lý của dự án "xây dựng sản xuất đồ gỗ và ván ép xuất khẩu" tại thôn Bến Trăm, xã Đông Sơn, Yên Thế, BG như: hợp đồng thuê đất, giấy phép xây dựng,...	1. Đề nghị UBND huyện Yên Thế và Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh BG sớm phê duyệt các thủ tục về điều chỉnh tổng mặt bằng dự án, thu hồi đất và cho thuê đất. 2. Hỗ trợ doanh nghiệp sớm hoàn thiện các hồ sơ liên quan để kịp tiến độ dự án đã được phê duyệt (ngày 30/11/2023 hết hạn)
9	Công ty TNHH TM Hùng Hiệp, Bà Nguyễn Thị Hiệp, ĐT: 0914 614 226	Vướng mắc về lĩnh vực cấp phép đầu tư, DN đang xin điều chỉnh giấy CNĐT tuy nhiên điều chỉnh quy hoạch đô thị mới của TT Phương Sơn thay đổi (do quy hoạch của huyện Lục Nam điều chỉnh chừa lên đất của DN đã thuê cách đây 13 năm) nên DN đã gặp khó khăn trong hoạt động SXKD.	Đề nghị UBND tỉnh, UBND huyện cùng các ngành chức năng xem xét, điều chỉnh lại quy hoạch, tháo gỡ khó khăn cho DN. Hoặc xem xét lại việc hiệu và áp dụng quy hoạch không đồng bộ đối với các dự án đã được cấp giấy CNĐT khi thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư.
10	Công ty CP tư vấn môi trường Eco, Ông Đoàn Sinh, ĐT: 0988 284 083	Vướng mắc trong quá trình thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với 02 dự án: Xây dựng hạ tầng khu đô thị Lương Phong, huyện Hiệp Hoà và dự án Xưởng đóng gói phân bón Novar tại Lô C2, CCN Thọ Xương, thành phố Bắc Giang. (Có văn bản kèm theo)	Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các sở, ngành sớm tháo gỡ khó khăn cho DN

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
11	Công ty CP thương mại Việt Yên (Bà Nguyễn Thị Nhan)	Sau khi hết hạn thuê đất tháng 11/2017, Công ty đã lập báo cáo đầu tư xin gia hạn nhưng không được UBND tỉnh chấp thuận do không phù hợp quy hoạch chung của thị trấn Bích Động và không phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện Việt Yên. Sau đó, Công ty tiếp tục thuê đơn vị tư vấn làm báo cáo đầu tư cho phù hợp với quy hoạch và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện Việt Yên nhưng không được UBND tỉnh chấp thuận do đây là khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Ngày 11/11/2020, Công ty nhận được quyết định số 1035/QĐ-UBND về việc thu hồi khu đất (đã kiến nghị tại Cà phê doanh nhân ngày 08/7/2022 nhưng chưa được giải quyết).	1. Tiếp cận các chính sách ưu đãi, thuận lợi của tỉnh Bắc Giang đối với cộng đồng DN. 2. Cho công ty thuê lại 1 phần đất mà Công ty đang sử dụng hoặc tạo điều kiện cho Công ty một địa điểm mới để hoạt động sản xuất kinh doanh. 3. Hỗ trợ doanh nghiệp phần tài sản trên đất khi thu hồi để giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp
12	Các doanh nghiệp thực hiện dự án BT trên địa bàn tỉnh Bắc Giang - Công ty CP đầu tư và phát triển nhà HUD2 - Liên danh Công ty CP đầu tư 379 và Công ty CP-Tổng công ty cơ khí XD Thăng Long - Công ty TNHH quản lý và xây dựng 668 - Công ty TNHH MTV BT Lạng Giang	Đề nghị giải quyết tình trạng nguy cơ mất vốn, phá sản của các Doanh nghiệp khi thực hiện đầu tư dự án BT ở Bắc Giang (Có đơn cầu cứu khẩn cấp chi tiết kèm theo)	Đề nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các bộ ngành và UBND cấp tỉnh chấp nhận và hướng dẫn thực hiện giao toàn bộ diện tích dự án khu dân cư/khu đô thị (giao tiếp phần đất còn lại sau khi thanh toán BT) cho nhà đầu tư và thực hiện theo mục b, khoản 2 Điều 7 của Nghị định 69/2019/NDD-CP: “ Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị dự án BT thì Nhà đầu tư nộp phần chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước”

STT	Thông tin doanh nghiệp	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị
13	Công ty CP Nhiệt điện An Khách-Bắc Giang	- Về giao dịch liên kết - Về thời điểm nộp tiền bảo vệ đất lúa <i>(có văn bản cụ thể kèm theo)</i>	- Xem xét xóa bỏ quy định về giao dịch liên kết quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 5, Nghị định 132/2020/NDD-CP - Xem xét sửa đổi quy định thời điểm nộp tiền bảo vệ đất lúa quy định tại điểm 3, khoản 9, Điều 1 Nghị định 10/2023/NDD-CP <i>(Có kiến nghị cụ thể kèm theo văn bản)</i>

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bắc Giang, ngày 19 tháng 08 năm 2023

ĐƠN KIẾN NGHỊ

(V/v: Đề nghị giải quyết tình trạng nguy cơ mất vốn, phá sản của các Doanh nghiệp khi thực hiện đầu tư dự án BT ở Bắc Giang)

Kính gửi: Đoàn ĐBQH khu vực tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ tình hình thực tiễn triển khai các dự án BT tại Tỉnh Bắc Giang;

Chúng tôi những doanh nghiệp thực hiện các dự án BT tại Bắc Giang góp phần phát triển hạ tầng và dân sinh tại Bắc Giang ký tên dưới đây, viết đơn kiến nghị và kính mong Đoàn ĐBQH khu vực tỉnh Bắc Giang giúp doanh nghiệp đã đầu tư hạ tầng theo hình thức BT tại Bắc Giang khi chuyển đổi từ hợp đồng BT sang hợp đồng hợp tác công tư.

1. Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà HUD2

Đại diện: Tổng Trường Hải Chức vụ Giám đốc;

Người đại diện theo pháp luật: Tổng Trường Hải;

Số điện thoại: 0243.6686575; Số Fax: 0243.6646321;

2. Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư 379 và công ty CP-Tổng Cty cơ khí xây dựng Thăng Long

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tuyển

Chức vụ: Giám đốc Số Điện thoại: 0204 6250 379

3. Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Duy Vượng;

Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Số điện thoại: 0981 855 668; Số Fax: 02043 881 005

4. Công ty TNHH MTV BT Lạng Giang

Người đại diện pháp luật: Ông Đàm Minh Đức;

Chức vụ: Tổng giám đốc; Điện thoại: 024 38349985

5. Công ty TNHH Tân Phát Land

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn Khắc

Chức vụ : Giám đốc Số điện thoại : 02046.299.555

Chúng tôi xin trình bày sự việc với Đoàn ĐBQH khu vực tỉnh Bắc Giang như sau:

Chúng tôi là các doanh nghiệp đầu tư theo hình thức BT tại Tỉnh Bắc Giang đang gặp phải các vướng mắc có thể dẫn đến mất vốn, phá sản, không có khả năng nộp thuế và sa thải hàng loạt công nhân do sự thay đổi và vướng mắc trong quá trình thực hiện các hợp đồng BT, cụ thể:

1. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN BT TẠI BẮC GIANG

1.1. Khó khăn về thẩm quyền phê duyệt: Hiện nay, các khó khăn vướng mắc như trên của các Nhà đầu tư dự án BT không được Cơ quan địa phương giải quyết triệt để. Nguyên nhân do các cấp, ngành và chính quyền địa phương không đủ thẩm quyền xem xét giải quyết.

1.2. Hợp đồng BT (đổi đất lấy hạ tầng), nguyên tắc thanh toán ngang giá nhưng khi thực hiện có những khó khăn, vướng mắc khách quan, không do lỗi của nhà đầu tư. Ví dụ: Giải phóng mặt bằng bị chậm, thủ tục thanh toán phức tạp, kéo dài dẫn đến doanh nghiệp không thể thực hiện và không có tiền dẫn đến phá sản.

1.3. Dự án đối ứng để thanh toán BT đã được giao cho nhà đầu tư thực hiện (GPMB và xây dựng hạ tầng, công trình...) nhưng cơ quan nhà nước chỉ tính giao đất có thu tiền sử dụng đất (đất kinh doanh) cho nhà đầu tư tương ứng với giá trị hoàn thành dự án BT (*Tiền sử dụng đất được đối trừ bằng giá trị hoàn thành dự án BT*). Điều này chưa công bằng đối với nhà đầu tư.

1.4. Giá đất xác định tại thời điểm giao đất (giao thanh toán nhiều đợt) luôn cao hơn so với giá đất tại thời điểm đấu thầu nên giá trị quỹ đất ở thời điểm giao đất luôn được xác định cao hơn nhiều so với thời điểm đấu thầu. Khi xác định giá đất, tại thời điểm giao đất chi phí đầu tư cao (do giá vật tư, vật liệu, nhiên liệu, nhân công tăng cao) nhưng chi phí phát triển không được xác định tại thời điểm giao đất cũng là yếu tố làm xác định giá đất cao. **Vì vậy, giá trị quỹ đất thuộc dự án đối ứng thanh toán dự án BT lớn hơn giá trị hoàn thành dự án BT.** Trong khi đó, nhà đầu tư không được nộp tiếp tiền sử dụng đất (phần chênh lệch giá trị quỹ đất) và giao phần đất còn lại (sau khi giao thanh toán BT) khiến nhà đầu tư không có cơ sở để hoàn vốn.

2. KHÓ KHĂN VÀ NGUY CƠ PHÁ SẢN CỦA DOANH NGHIỆP

1. Khó khăn, tổn thất về Tài chính.

Các doanh nghiệp sau khi hoàn thành dự án BT, nếu không được chấp thuận giao toàn bộ diện tích đất dự án khu dân cư, khu đô thị để kinh doanh thu hồi vốn hoặc để kéo dài thời gian giải quyết thì doanh nghiệp sẽ không còn vốn để duy trì hoạt động, nguy cơ mất vốn, phá sản là điều dễ xảy ra. Đặc biệt trong bối cảnh thị trường Bất động sản đang trầm lắng như hiện nay, các doanh nghiệp thực hiện dự án BT càng gặp khó khăn chồng chất khó khăn.

2. Về lao động, việc làm và nghĩa vụ thuế:

Doanh nghiệp không có vốn hoạt động thì hàng trăm lao động không có việc làm, không có thu nhập để duy trì cuộc sống ổn định. Hơn nữa, nhà nước thất thu thuế, kinh tế bị ảnh hưởng kéo theo bất ổn xã hội.

Do đó, chúng tôi làm đơn này đề nghị Đoàn ĐBQH KV tỉnh Bắc Giang kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét: Chỉ đạo các bộ, ngành và UBND cấp tỉnh chấp thuận và hướng dẫn thực hiện giao toàn bộ diện tích dự án khu dân cư/ khu đô thị (giao tiếp phần đất còn lại sau khi giao thanh toán BT) cho nhà đầu tư và thực hiện theo quy định tại Mục b) Khoản 2, Điều 7 của Nghị định số 69/2019/NĐ-CP: “Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT thì Nhà đầu tư nộp phần chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước”. Chỉ khi thực hiện theo phương án này, mới đảm bảo công bằng, bình đẳng giữa các bên trong hợp đồng BT; khi đó nhà đầu tư mới thực hiện thu hồi vốn thực hiện dự án.

Chúng tôi xin cam đoan với Đoàn ĐBQH KV tỉnh Bắc Giang những thông tin trên hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai chúng tôi xin chịu trách nhiệm. Kính mong Đoàn ĐBQH KV tỉnh Bắc Giang xem xét và kiến nghị Thủ tướng Chính phủ đưa ra biện pháp giải quyết hợp lý tình trạng trên, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các doanh nghiệp và giúp doanh nghiệp không bị phá sản.

Chúng tôi xin cảm ơn Đoàn ĐBQH KV tỉnh Bắc Giang!

Kèm theo đơn này, chúng tôi xin gửi những văn bản, tài liệu, chứng cứ trong Phụ lục 02.

ĐẠI DIỆN CÁC DOANH NGHIỆP KÝ TÊN

**Công ty CP Đầu tư
phát triển nhà HUD2**
(Ký tên đóng dấu)

Liên danh
**Công ty CP đầu tư 379 và Công ty CP-
Tổng Cty cơ khí xây dựng Thăng Long**
(Ký tên đóng dấu)

Công ty TNHH
Quản lý và xây dựng 668
(Ký tên đóng dấu)

Công ty TNHH
MTV BT Lạng Giang
(Ký tên đóng dấu)

Công ty TNHH Tân Phát Land
(Ký tên đóng dấu)

PHỤ LỤC 1:

TÓM TẮT CÁC HỒ SƠ VÀ CÁC KHÓ KHĂN DẪN ĐẾN MẤT VỐN, PHÁ SẢN

Sau khi Luật PPP có hiệu lực, một số dự án BT đang triển khai gặp khó khăn, do vướng mắc về thanh toán (giao đất) cho nhà đầu tư. Các dự án sau đây do các nhà đầu tư thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang cũng không nằm ngoài những vướng mắc này. Cụ thể như sau:

1.1. Dự án BT do Công ty HUD2 đầu tư (ĐT292 và Khu dân cư thôn Mầu)

- Theo chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư Thôn Mầu, nhà nước chấp thuận nhà đầu tư thực hiện toàn bộ dự án (diện tích theo quy hoạch 11,3ha). Tiền sử dụng đất được *đổi trừ bằng giá trị hoàn thành dự án BT* được nhà nước xác nhận thanh toán cho nhà đầu tư.

Khi thực hiện dự án, do cơ quan nhà nước không hoàn thành GPMB dự án BT dẫn đến giá trị hoàn thành dự án BT giảm và như vậy tiền sử dụng đất đổi trừ giảm theo (*Giá trị hợp đồng BT là 165,803 tỷ đồng, giá trị ước tính hoàn thành dự án là 120,31 tỷ đồng, giảm khoảng 45 tỷ đồng*). Việc không hoàn thành giá trị đầu tư dự án BT theo hợp đồng không do lỗi của nhà đầu tư. Mặt khác, do giá đất xác định tại thời điểm giao đất (giao thanh toán nhiều đợt) cao hơn so với giá đất tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư nên giá trị quỹ đất ở thời điểm giao đất chênh lệch đáng kể so với thời điểm đấu thầu. Vì vậy, diện tích đất giao thanh toán cho nhà đầu tư giảm theo biến động tăng giá đất (tính tại thời điểm giao đất). *Vì vậy, giá trị quỹ đất để thanh toán dự án BT lớn hơn giá trị hoàn thành dự án BT*. Dự án đã được nhà đầu tư hoàn thành (trên diện tích đã GPMB) từ tháng 9/2022, đến nay cơ quan nhà nước mới giao đất thanh toán (đợt 1) cho nhà đầu tư với giá trị 58,364 tỷ đồng (*tương đương 38,3 % giá trị hoàn thành dự án BT và GPMB dự án khác được trừ vào tiền sử dụng đất*). Quy định thủ tục giao đất thanh toán phức tạp, kéo dài.

- Quá trình thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện theo phương thức đấu thầu rộng rãi (*CQNN mời thầu giá trị m3, nhà đầu tư đề xuất giá trị M3 thỏa mãn điều kiện*) và nhà đầu tư đã trúng thầu và được cơ quan nhà nước phê duyệt kết quả đúng theo quy định của Luật Đấu thầu. Giá trị M₃ do cơ quan nhà nước đề nghị trong hồ sơ mời thầu và nhà đầu tư trúng thầu (**23.630.000.000 đồng**) được tính trên cơ sở toàn bộ diện tích dự án (*Tổng diện tích quy hoạch 11,3 ha, diện tích đất ở 4,8559 ha*); Sau khi ký hợp đồng, Nhà đầu tư đã nộp đủ giá trị M₃ theo kết quả trúng thầu vào ngân sách nhà nước nhưng không được giao đất kinh doanh (đất ở) của toàn bộ dự án. Như vậy là chưa phù hợp với phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

- Nhà nước đã giao toàn bộ diện tích dự án Khu dân cư Thôn Mầu (11,3ha và nhà đầu tư đã thực hiện hoàn thành dự án (*chi phí GPMB và chi phí đầu tư đều thực hiện trên toàn bộ diện tích dự án là 11,3ha, trong đó 4,85 ha đất ở*) nhưng khi giao đất mới tính thanh toán tương ứng với giá trị hoàn thành dự án BT. Như vậy, chưa đủ cơ sở để nhà đầu tư thu hồi toàn bộ vốn đã chi, chưa đảm bảo sự công bằng.

Vì vậy, nhà đầu tư kiến nghị phải thực hiện theo trường hợp quy định tại Mục b) Khoản 2, Điều 7 của Nghị định số 69/2019/NĐ-CP: ***“Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT thì Nhà đầu tư nộp phần chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước”*** mới đảm bảo tính công bằng, bình đẳng giữa các bên trong hợp đồng.

1.2. Dự án do Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư 379 và công ty CP-Tổng Cty cơ khí xây dựng Thăng Long đầu tư (dự án BT Xây dựng ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chũ đi Đồng Đình, nối QL31 với ĐT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; Hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang và Khu số 05 và 09 thuộc khu đô thị phía Nam của thành phố Bắc Giang).

Dự án BT: Xây dựng ĐT289 kéo dài (đoạn từ thị trấn Chũ đi Đồng Đình, nối QL31 với ĐT293); đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài; Hệ thống tiêu thoát nước và giao thông khu A, B thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)

- Dự án có TMĐT: 878.020.535.000 đồng

- Thời gian thực hiện dự án: 2018-2021 và do gặp khó khăn trong quá trình thực hiện nên được CQNNCTQ điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: 2018-2023 (theo Quyết định số 1115/QĐ-UBND ngày 1/8/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang).

Dự án đối ứng: Khu số 05 và 09 thuộc khu đô thị phía Nam của thành phố Bắc Giang

- Diện tích dự án: 43,67ha trong đó có 12,5 ha đất ở,

- Theo Điều 3 và Điều 49 của Hợp đồng số 01/2018/HĐ.BT-UBND ngày 7/8/2018 giữa UBND tỉnh Bắc Giang với Liên danh Nhà đầu tư Công ty Cổ phần đầu tư 379 và Công ty cổ phần – Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long thì Nhà đầu tư được CQNNCTQ giao đất thanh toán quỹ đất ở (phân lô, bán nền) là 12,5 ha thuộc Khu số 05 và 09 thuộc khu đô thị phía Nam của thành phố Bắc Giang để thanh toán dự án BT theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Thanh toán dự án BT

- Dự án BT được thanh toán đất làm 03 đợt: Đợt 1: Năm 2019; Đợt 2: Năm

2020; Đợt 3: Năm 2021, nhưng tiến độ thanh toán chậm tới ngày 28/1/2022 mới được thanh toán lần 1 (theo Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 28/01/2022) và đến 2/12/2022 mới thanh toán lần 2 (theo Quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 02/12/2022). Chưa được thanh toán lần 3.

Kết quả thực hiện:

- Đối với dự án BT: Dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng
- Đối với dự án đối ứng (Khu số 05,09): Dự án đã hoàn thiện công tác BTGPMB và đang thực hiện việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

1.3. Dự án do Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 thực hiện (là doanh nghiệp dự án theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2018/PLHD-BT giữa UBND huyện Lạng Giang và Liên danh Công ty cổ phần xây dựng 179 và Công ty TNHH Vũ Thịnh).

- Dự án: Xây dựng đường trục Cụm Công nghiệp Nghĩa Hòa - Khu trung tâm thị trấn Kép mở rộng theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT):

+ Dự án: Xây dựng đường trục Cụm Công nghiệp Nghĩa Hòa - Khu trung tâm thị trấn Kép mở rộng theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) được khởi công ngày 24/12/2018 đã thi công hoàn thành và được nghiệm thu bàn giao công trình đưa vào sử dụng theo Biên bản ký ngày 28/01/2021. Ngày 25/3/2022 Các bên đã tiến hành nghiệm thu hoàn thành nghĩa vụ bảo hành công trình. Ngày 05/7/2022, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 1281/QĐ-UBND về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành.

+ Về thanh toán giá trị dự án BT: Nhà đầu tư đã được UBND tỉnh giao đất thanh toán 01 lần với tổng giá trị quỹ đất thanh toán là 125.460.400.00 đồng, trong đó: Thanh toán cho giá trị khối lượng dự án BT hoàn thành, nghiệm thu đợt 1 là: 86.573.979.000 đồng và Thanh toán cho chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án để thanh toán dự án BT (dự án Khu dân cư Nghĩa Hòa và Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa) nhà đầu tư tự nguyện ứng trước là: 38.886.421.000 đồng (Theo Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang). Tương đương với 45.109,8m² đất ở (441 lô đất) thuộc dự án: Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa (35.811,2m²= 338 lô đất) và dự án: Khu dân cư Nghĩa Hòa, xã Nghĩa Hòa (9.298,6m²= 103 lô đất).

- Dự án: Khu dân cư Nghĩa Hòa, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang.

+ Công tác GPMB: Đến nay, Dự án đã triển khai xong công tác giải phóng mặt bằng, ngày 10/7/2020 UBND tỉnh đã có quyết định giao 106.388,6m² (đợt 1) đất đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 10/7/2020) cho Nhà đầu tư để thực hiện đầu tư xây dựng Khu dân cư Nghĩa Hòa, xã

Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang. Còn lại khoảng 0,72/11,36ha đất đã đền bù, giải phóng mặt bằng xong nhưng chưa được giao cho Nhà đầu tư. Hiện nay Nhà đầu tư và UBND huyện Lạng Giang đang phối hợp hoàn thiện hồ sơ để thực hiện các thủ tục giao đất phần còn lại cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

+ Tiến độ thi công dự án: Hiện nay do diện tích đất được giao chưa hoàn thành nên Chủ đầu tư dự án mới triển khai thi công trên khoảng 80% diện tích mặt bằng dự án, giá trị thực hiện được khoảng 65% khối lượng công trình được duyệt.

+ Diện tích đất ở thanh toán cho dự án BT: Diện tích đất ở **40.960,3 m²**; diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cao tầng (nếu có) **0 m²**; số lô đất ở: **404 Lô**.

+ Diện tích đất ở đã thanh toán: Diện tích đất ở **9.298,6 m²**; diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cao tầng (nếu có) **0 m²**; số lô đất ở: **103 Lô**.

+ Diện tích đất ở còn lại: Diện tích đất ở **31.661,7 m²**; diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cao tầng (nếu có) **0 m²**; số lô đất ở: **301 Lô**.

- Dự án: Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang.

+ Công tác GPMB: Đến nay, Dự án đã triển khai xong công tác giải phóng mặt bằng 12,37ha/12,37ha. Ngày 10/7/2020 UBND tỉnh đã có quyết định giao **106.617,0m²** (đợt 1) đất đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 10/7/2020) cho Nhà đầu tư để thực hiện đầu tư xây dựng Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang. Còn lại khoảng 1,71ha/12,37ha đất đã đền bù, giải phóng mặt bằng xong nhưng chưa được giao cho Nhà đầu tư để thực hiện Dự án. Ngày 26/7/2023 UBND huyện Lạng Giang đã có Tờ trình số 187/TTr-UBND ngày 26/7/2023 Về việc đề nghị điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 10/7/2020; chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH quản lý và xây dựng 668 để thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang. Hiện hồ sơ đang được sở Tài nguyên và môi trường kiểm tra và thực hiện các thủ tục theo quy định.

+ Tiến độ thi công dự án: Đến nay dự án đã triển khai thi công hoàn thành khoảng 98% khối lượng công trình, các hạng mục còn lại chưa thi công gồm: Khối lượng hạng mục giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, khuôn viên cây xanh diện tích là phần đất chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất sau cưỡng chế và chưa có quyết định thu hồi đất giao cho nhà đầu tư.

+ Diện tích đất ở thanh toán cho dự án BT: Diện tích đất ở **54.881,1 m²**; diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cao tầng (nếu có) **0 m²**; số lô đất ở: **519 Lô**.

+ Diện tích đất ở đã thanh toán: Diện tích đất ở **35.810,5 m²**; diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cao tầng (nếu có) **0 m²**; số lô đất ở: **338 Lô**.

+ Diện tích đất ở còn lại: Diện tích đất ở **19.070,7 m²**; diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cao tầng (nếu có) **0 m²**; số lô đất ở: **181 Lô**.

1.4. Dự án do Công ty TNHH MTV BT Lạng Giang thực hiện (là doanh nghiệp dự án được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Nhà đầu tư theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2018/PLHĐ-BT ngày 10/8/2018 giữa UBND huyện Lạng giang và Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Đại Mỗ).

Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án số 851/QĐ-UBND ngày 15/06/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang và khoản 16.7, điều 16 hợp đồng số 01/2018/HĐ-BT ngày 18/07/2018 giữa UBND huyện Lạng Giang và công ty cổ phần cơ khí xây dựng Đại Mỗ về thanh quyết toán dự án BT, theo đó “*Căn cứ giá trị quyết toán hợp đồng dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán thực tế, các bên ký kết hợp đồng xác định số chênh lệch giữa giá trị quyết toán dự án BT với giá trị quỹ đất thanh toán thực tế, ký kết phụ lục hợp đồng để thực hiện thanh toán bù trừ theo nguyên tắc: Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế lớn hơn giá trị quyết toán hợp đồng BT thì đầu tư phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách tỉnh Bắc Giang*”. Tuy nhiên trong quá trình thanh toán, Nhà đầu tư mới chỉ được giao đất thanh toán một phần khối lượng dự án hoàn thành và chi phí bồi thường GPMB dự án khác (giá trị hoàn thành dự án BT còn lại chưa thanh toán khoảng 40,2 tỷ) điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn vốn của Nhà đầu tư.

Đối với phần chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị quyết toán dự án BT đến thời điểm này vẫn chưa có phương án vừa đảm bảo việc thanh quyết toán theo nguyên tắc ngang giá và vừa đảm bảo quyền lợi của Nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết.

1.5. Dự án do Công ty TNHH Tân Phát Land (là doanh nghiệp dự án) thực hiện:

Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án số 772/QĐ-UBND ngày 01/06/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang và khoản 16.7, điều 16 hợp đồng số 01/2018/HĐDA-BT.CHAM ngày 02/07/2018 giữa UBND huyện Lục Nam và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phát và Công ty cổ phần cơ khí xây dựng Đại Mỗ về thanh quyết toán dự án BT, theo đó “*Căn cứ giá trị quyết toán hợp đồng dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán thực tế, các bên ký kết hợp đồng xác định số chênh lệch giữa giá trị quyết toán dự án BT với giá trị quỹ đất thanh toán thực tế, ký kết phụ lục hợp đồng ghi số chênh lệch để thực hiện thanh toán bù trừ theo nguyên tắc: Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế lớn hơn giá trị quyết toán hợp đồng BT thì đầu tư phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân*

sách tỉnh Bắc Giang”. Tuy nhiên trong quá trình thanh toán, Nhà đầu tư mới chỉ được giao đất thanh toán một phần khối lượng dự án hoàn thành và chi phí bồi thường GPMB dự án khác (giá trị hoàn thành dự án BT còn lại chưa thanh toán khoảng 88 tỷ) điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn vốn của Nhà đầu tư.

Đối với phần chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị quyết toán dự án BT đến thời điểm này vẫn chưa có phương án vừa đảm bảo việc thanh quyết toán theo nguyên tắc ngang giá và vừa đảm bảo quyền lợi của Nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết.

2. Đề xuất tháo gỡ vướng mắc:

2.1. Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà HUD2 kiến nghị, đề xuất nhà nước thực hiện giao toàn bộ diện tích đất ở của dự án Khu dân cư Thôn Mầu và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện quy định tại Mục b) Khoản 2, Điều 7 của Nghị định số 69/2019/NĐ-CP: *“Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT thì Nhà đầu tư nộp phần chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước”*. Như vậy mới đảm bảo tính công bằng, bình đẳng giữa các bên trong hợp đồng. Việc tính tiền sử dụng đất tại thời điểm giao đất luôn đảm bảo nguyên tắc ngang giá và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà nước.

2.2. Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư 379 và công ty CP-Tổng Cty cơ khí xây dựng Thăng Long đề xuất kiến nghị như sau:

Khi phê duyệt giá dự án BT, tại thời điểm đó đơn giá đất thấp, chi phí đầu vào dự án BT cũng thấp.

Khi phê duyệt giá đất tại thời điểm giao đất, giá đất tăng nhưng chi phí đầu vào của dự án BT không được xác định giá trị tại thời điểm giao đất (trong đó giá vật tư, vật liệu, nhiên liệu, nhân công tăng cao theo thị trường) làm mất quyền lợi của Nhà đầu tư với Nhà nước.

Mặt khác, dự án đối ứng khi thực hiện là khu đất chưa được GPMB (không phải là đất sạch) Nhà đầu tư phải bỏ tiền ra chi phí GPMB và hoàn thiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Để đảm bảo quyền lợi của các bên giữa Nhà nước và Nhà đầu tư đúng theo quy định pháp luật và hợp đồng dự án BT đã ký kết giữa UBND tỉnh với Nhà đầu tư. **Chúng tôi xin đề nghị giao hết 100% quỹ đất ở dự án đối ứng cho Nhà đầu tư thực hiện kinh doanh theo đúng quy định pháp luật.**

2.3. Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 (là doanh nghiệp dự án theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2018/PLHD-BT giữa UBND huyện Lạng Giang và Liên danh Công ty cổ phần xây dựng 179 và Công ty TNHH Vũ Thịnh) kiến nghị.

- Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án số 850/QĐ-UBND ngày 15/06/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang và khoản 16.7, Điều 16 hợp đồng số 02/2018/HĐ-BT ngày 18/07/2018 giữa UBND huyện Lạng Giang với Liên danh Công ty cổ phần 179 và Công ty TNHH Vũ Thịnh về thanh quyết toán dự án BT, theo đó *“Căn cứ giá trị quyết toán hợp đồng dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán thực tế, các bên ký kết hợp đồng xác định số chênh lệch giữa giá trị quyết toán dự án BT với giá trị quỹ đất thanh toán thực tế, ký kết phụ lục hợp đồng để thực hiện thanh toán bù trừ theo nguyên tắc: Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế lớn hơn giá trị quyết toán hợp đồng BT thì đầu tư phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách tỉnh Bắc Giang”*. Tuy nhiên trong quá trình thanh toán, Nhà đầu tư mới chỉ được giao đất thanh toán một phần khối lượng dự án hoàn thành và chi phí bồi thường GPMB dự án khác (giá trị hoàn thành dự án BT còn lại chưa thanh toán khoảng 34,2 tỷ) điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn vốn của Nhà đầu tư.

- Đối với phần chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị quyết toán dự án BT đến thời điểm này vẫn chưa có phương án vừa đảm bảo việc thanh quyết toán theo nguyên tắc ngang giá và vừa đảm bảo quyền lợi của Nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết.

2.4. Công ty TNHH MTV BT Lạng Giang (doanh nghiệp dự án được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Nhà đầu tư theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2018/PLHĐ-BT ngày 10/8/2018 giữa UBND huyện Lạng giang và Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Đại Mỗ) kiến nghị:

Công ty TNHH MTV BT Lạng Giang kiến nghị, đề xuất nhà nước thực hiện giao toàn bộ diện tích đất ở của dự án Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang cho Nhà đầu tư và hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện quy định tại Mục b) Khoản 2, Điều 7 của Nghị định số 69/2019/NĐ-CP: *“Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT thì Nhà đầu tư nộp phần chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước”* và các điều khoản đã ký kết tại hợp đồng dự án BT số 01/2018/HĐ-BT ngày 18/07/2018 giữa UBND huyện Lạng Giang và Nhà đầu tư. Như vậy vừa đảm bảo tính công bằng, bình đẳng giữa các bên trong hợp đồng, vừa đảm bảo việc tính tiền sử dụng đất tại thời điểm giao đất theo nguyên tắc ngang giá.

2.5. Công ty TNHH Tân Phát Land (là doanh nghiệp dự án) kiến nghị:

Công ty TNHH Tân Phát Land kiến nghị, đề xuất nhà nước thực hiện giao toàn bộ diện tích đất ở của dự án Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam cho Nhà đầu tư và hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện quy định tại Mục b) Khoản

2, Điều 7 của Nghị định số 69/2019/NĐ-CP: “*Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT thì Nhà đầu tư nộp phần chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước*” và các điều khoản đã ký kết tại hợp đồng dự án BT số 01/2018/HDDA-BT.CHAM ngày 02/07/2018 giữa UBND huyện Lục và Nhà đầu tư. Như vậy vừa đảm bảo tính công bằng, bình đẳng giữa các bên trong hợp đồng, vừa đảm bảo việc tính tiền sử dụng đất tại thời điểm giao đất theo nguyên tắc ngang giá.

3. Thẩm quyền phê duyệt:

Khi các nhà đầu tư đã bỏ kinh phí ra thực hiện GPMB và đầu tư cơ sở hạ tầng dự án khu đô thị, khu dân cư thì việc giao toàn bộ diện tích đất dự án đối ứng cho Nhà đầu tư là cần thiết. Tuy nhiên, việc thực hiện giao đất dự án còn gặp khó khăn về chính sách, cơ chế. Cơ quan nhà nước tại địa phương không tích cực tháo gỡ vướng mắc và hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện. Nội dung này cần đến cấp Chính phủ và các Bộ ngành xem xét, chấp thuận và chỉ đạo, hướng dẫn bằng văn bản để các cơ quan địa phương có cơ sở thực hiện.

Số: /AKBG-VP
V/v phản ánh và kiến nghị tháo
gỡ những khó khăn của Dự án

Bắc Giang, ngày 02 tháng 10 năm 2023

Kính gửi: Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang

Công ty cổ phần nhiệt điện An Khánh - Bắc Giang Công ty AKBG được Chính phủ giao làm Chủ đầu tư dự án Nhà máy nhiệt điện An Khánh - Bắc Giang, công suất 650 MW (Dự án), tại thôn Dăm, xã Vũ Xá, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Trong quá trình triển khai Dự án, Công ty nhiệt điện An Khánh - Bắc Giang (Công ty AKBG) nhận thấy các doanh nghiệp trên địa bàn gặp một số khó khăn, vướng mắc như sau:

1. Về giao dịch liên kết

Tại mục d, khoản 2, Điều 5 của Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05/01/2020 quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết thì: *"Một doanh nghiệp bảo lãnh hoặc cho một doanh nghiệp khác vay vốn dưới bất kỳ hình thức nào (bao gồm cả các khoản vay từ bên thứ ba được đảm bảo từ nguồn tài chính của bên liên kết và các giao dịch tài chính có bản chất tương tự) với điều kiện khoản vốn vay ít nhất bằng 25% vốn góp chủ sở hữu của doanh nghiệp đi vay và chiếm trên 50% tổng giá trị các khoản nợ trung và dài hạn của doanh nghiệp đi vay"*. Theo quy định này thì trong giai đoạn xây dựng Ngân hàng tài trợ vốn cho Dự án và Công ty AKBG sẽ có giao dịch liên kết.

Theo quy định hiện hành, các dự án đầu tư thường có tổng vốn đầu tư lớn phải đi vay ngân hàng (vay trung, dài hạn) chiếm trên 50%/Tổng vốn đầu tư có vốn tự có tối thiểu là 20%/tổng mức đầu tư cùng tham gia đầu tư vào dự án sẽ được coi là giao dịch liên kết với ngân hàng dẫn đến doanh nghiệp sẽ phải loại trừ các khoản lãi vay phát sinh từ các tổ chức tài chính tín dụng khi phát sinh doanh thu từ Dự án.

Công ty AKBG kính đề nghị Hiệp hội doanh nghiệp báo cáo Đoàn đại biểu Quốc hội kiến nghị với Quốc hội, Bộ Tài Chính xem xét xóa bỏ quy định giao dịch liên kết nói trên đối với các doanh nghiệp trong nước.

2. Về thời điểm nộp tiền bảo vệ đất lúa

Tại Điểm 3, Khoản 9, Điều 1, Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, quy định điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư là: "Dự án phải có phương án sử dụng tầng đất mặt và văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất lúa theo quy định của pháp luật về trồng trọt với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa sang mục đích khác".

Với quy định như trên, các dự án trước khi thực hiện công tác bồi thường, GPMB, thu hồi đất, thuê đất thì phải thực hiện xong công tác nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Tuy nhiên, để thực hiện quy định này lại gặp phải khó khăn,

vướng mắc như: Các dự án khi đó chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không có đủ cơ sở xác định chính xác diện tích, số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

Công ty AKBG kính đề nghị Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh kiến nghị với Đoàn đại biểu Quốc hội đề nghị Chính phủ sửa đổi bổ sung quy định nói trên theo hướng Dự án thời điểm nộp tiền bảo vệ đất lúa khi nhà nước có quyết định cho Doanh nghiệp thuê đất.

Trên đây là nội dung kiến nghị của Công ty AKBG về các vướng mắc trong quá trình hoạt động của các doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Trân trọng đề nghị Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh kiến nghị với Đoàn đại biểu Quốc hội đề nghị với Quốc hội, Chính phủ tháo gỡ những khó khăn vướng mắc nói trên để các doanh nghiệp hoạt động thuận lợi, đúng với các quy định của pháp luật.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- TGD, PTGD;
- Ban QLDA;
- Phòng: KHVT, KTAT, TCKT, VP;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngô Quốc Hội

Phan 18/9/23

TỔNG CÔNG TY
ĐIỆN LỰC MIỀN BẮC
CÔNG TY ĐIỆN LỰC BẮC GIANG

Số: 4126/PCBG-ĐT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Giang, ngày 15 tháng 9 năm 2023

V/v khó khăn vướng mắc, kiến nghị đề
xuất của doanh nghiệp

Kính gửi: Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Văn bản số 84/HHDN-VP ngày 10/9/2023 của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang V/v phản ánh khó khăn vướng mắc, kiến nghị đề xuất của doanh nghiệp phục vụ tiếp xúc cử tri.

Công ty Điện lực Bắc Giang tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị đầu tư công trình điện chi tiết như phụ lục kèm theo.

Xin trân trọng cảm ơn ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PGĐ Quân; PGĐ Hải;
- KT, KHVT, QLDA;
- Lưu: VT, ĐT (1b).



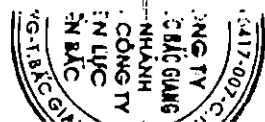
Nguyễn Bá Sơn



BIỂU TỔNG HỢP KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC, KIẾN NGHỊ CỦA DOANH NGHIỆP

STT	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị	Thông tin doanh nghiệp		
			Tên doanh nghiệp	Người đại diện pháp luật	Điện thoại liên hệ
1	Về chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án các công trình lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư		Công ty Điện lực Bắc Giang	Nguyễn Bá Sơn	02043898901
	- Các dự án này đều là các dự án đầu tư đáp ứng yêu cầu sử dụng điện cho khách hàng mà ngành điện đang trực tiếp bán điện. Do diện tích thu hồi đất nhỏ, nằm rải rác nên việc thu thập đủ tài liệu hồ sơ để làm thủ tục chấp thuận đầu tư đòi hỏi thời gian rất dài và phức tạp. Mặt khác thực tế triển khai cho thấy mặc dù đã có sự thỏa thuận tuyến của địa phương (thôn, xã, huyện) từ khi khảo sát, thiết kế, nhưng đến khi thi công vẫn thay đổi vị trí nhiều, thậm trí không giải phóng mặt bằng được phải thay đổi, chuyển vị trí, như vậy lại phải làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư. - Đối với đường dây đi qua hai tỉnh, kể cả cải tạo đường dây hiện có nếu phải chấp thuận chủ trương đầu tư sẽ phải trình Thủ tướng chính phủ chấp thuận, thời gian kéo dài	Kiến nghị chính phủ, các bộ ngành bỏ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư (<i>Đặc biệt là các dự án lưới điện trung hạ áp diện tích chiếm đất nhỏ, nằm rải rác, diện tích thu hồi đất một chân cột đường dây trung áp chỉ: 3-4m²</i>)			
2	Việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất công trình lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư		Công ty Điện lực Bắc Giang	Nguyễn Bá Sơn	02043898901
	Mặc dù UBND các địa phương tích cực vào cuộc, nhưng thời gian thực hiện rất dài, qua nhiều bước, cụ thể như sau: Các dự án từ khi được giao danh mục đến khi hoàn thành thời gian ngắn; khi có danh mục được giao mới đăng ký được danh mục dự án có đất thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất để HĐND tỉnh Nghị quyết thông qua (khoảng tháng 11-12 hàng năm) và sang tháng 3 hoặc tháng 4 năm sau mới có Quyết định phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử	Kiến nghị chính phủ, các bộ ngành, UBND tỉnh phân cấp cho UBND các xã phê duyệt phương án bồi thường GPMB đối với các dự án lưới điện trung, hạ áp diện tích thu hồi đất nhỏ, triển khai trên địa bàn của xã,			

STT	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị	Thông tin doanh nghiệp		
			Tên doanh nghiệp	Người đại diện pháp luật	Điện thoại liên hệ
	dụng đất của các dự án được ghi danh mục, lúc này mới đủ thủ tục để bắt đầu triển khai trình tự thủ tục thu hồi đất, bồi thường GPMB (thủ tục này cũng mất rất nhiều thời gian, nếu được sự đồng thuận của người dân cần 27 bước, còn nếu chưa được sự đồng thuận của người dân sẽ cần tăng thêm 02 bước nữa đó là: 1. Nếu trường hợp tổ chức hộ gia đình, cá nhân cản trở không thực hiện việc kê khai, kiểm kê về đất và tài sản, thì thực hiện kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, nội dung này cần thêm 16 hạng mục công việc; 2. Nếu hộ dân không đồng thuận nhận tiền thì thiết lập hồ sơ cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức cưỡng chế thu hồi đất, nội dung này cần thêm 19 hạng mục công việc). Mặt khác các dự án phải thu hồi đất với diện tích lớn trên địa bàn của tỉnh là rất nhiều, các Trung tâm quỹ đất của các huyện, thành phố phải triển khai cùng một lúc nhiều dự án, họ không có đủ thời gian để triển khai làm thủ tục đền bù GPMB các dự án trung, hạ áp với diện tích nhỏ và nằm giải rác dọc theo tuyến, trong khi đó các dự án phải hoàn thành đóng điện trước 31/3 hàng năm nhằm chống quá tải phục vụ mùa nắng nóng và thời gian quyết toán dự án phải hoàn thành sau 3 tháng kể từ ngày công trình hoàn thành đưa vào sử dụng dẫn đến không thể đảm bảo tiến độ cấp điện các dự án.	đơn giản hóa thủ tục hành chính theo hướng khi người dân đồng ý nhận tiền theo đơn giá UBND tỉnh/huyện ban hành thì có thể duyệt phương án bồi thường GPMB.			
3	Về công tác bảo vệ môi trường công trình lưới điện phân phối do các Tổng công ty điện lực đầu tư		Công ty Điện lực Bắc Giang	Nguyễn Bá Sơn	02043898901



STT	Nội dung khó khăn vướng mắc	Nội dung đề xuất, kiến nghị	Thông tin doanh nghiệp		
			Tên doanh nghiệp	Người đại diện pháp luật	Điện thoại liên hệ
	- Căn cứ Điểm b, Khoản 1, Điều 30 (Đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường) của Luật bảo vệ môi trường (số 72/2020/QH14) quy định: Dự án đầu tư nhóm II quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 4 Điều 28 của Luật bảo vệ môi trường”. - Căn cứ Phụ lục IV Nghị định 08/2022/NĐ-CP danh mục các dự án đầu tư nhóm II có nguy cơ tác động xấu đến môi trường quy định tại khoản 4 điều 28 luật bảo vệ môi trường quy định: Dự án có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa: Có diện tích chuyển đổi thuộc thẩm quyền chấp thuận của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai. - Căn cứ khoản b khoản 1 điều 58 (Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư) Luật đất đai số 45/2013/QH13 quy định: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; - Theo quy định phụ lục II của nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 đã hết hiệu lực ngày 10/01/2022 quy định: + <i>Đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, dự án đầu tư xây dựng tuyến đường dây tải điện: Tất cả tuyến đường dây tải điện từ 500 kV trở lên Tuyến đường dây tải điện 220 kV có chiều dài từ 100 km trở lên.</i> + <i>Đối tượng phải đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường dự án đầu tư xây dựng tuyến đường dây tải điện: Tuyến đường dây tải điện 220 kV có chiều dài từ 01 km đến dưới 100 km</i>	Từ các nội dung quy định nêu trên đặc biệt công trình lưới điện trung hạ áp trung, hạ áp có diện tích đất thu hồi ít, dải theo tuyến,... để giảm thủ tục và đẩy nhanh tiến độ. Kiến nghị chính phủ, các bộ ngành áp dụng như phụ lục II của nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019.			

· Nhận 20/9

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN MÔI TRƯỜNG ECO**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 127/CV-ECO

Bắc Giang, ngày 20 tháng 09 năm 2023

Kính gửi: Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang

Công ty Cổ phần tư vấn môi trường ECO chúng tôi đang thực hiện tư vấn lập hồ sơ, thủ tục môi trường cho các dự án như sau:

+ Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) cho dự án: “Xây dựng hạ tầng khu đô thị Lương Phong huyện Hiệp Hòa (GD1)” tại xã Lương Phong, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang do Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Hiệp Hòa làm chủ đầu tư.

+ Lập hồ sơ môi trường cho dự án: “Xưởng đóng gói phân bón Novar” tại Lô C2, Cụm CN Thọ Xương, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang do Công ty TNHH Novar làm chủ đầu tư.

Trong quá trình thực hiện lập hồ sơ đang tồn tại vướng mắc như sau:

+ Trong quá trình thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án “Xây dựng hạ tầng khu đô thị Lương Phong huyện Hiệp Hòa (GD1)” để đảm bảo đúng yêu cầu của Luật bảo vệ môi trường Chủ đầu tư đã làm việc và phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Lương Phong để tiến hành tổ chức cuộc họp tham vấn cộng đồng dân cư chịu tác động của dự án. Ngày 30 tháng 8, năm 2023 Ủy ban nhân dân xã Lương Phong đã có giấy mời số 46/GM-UBND (Mời Thường trực Đảng ủy – HĐND xã, Chủ tịch UB MTTQ xã, Trưởng các ban ngành đoàn thể xã, Cán bộ các thôn và hộ gia đình chịu tác động của dự án) đến họp để xin ý kiến tham vấn về báo cáo ĐTM của dự án tại Nhà văn hoá thôn Đông, xã Lương Phong vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 06/9/2023.

Ngày 06/9/2023 cuộc họp được tổ chức với các thành phần là Chủ tịch UBND xã; Thường trực Đảng ủy – HĐND xã; Chủ tịch UB MTTQ xã; Trưởng các ban ngành đoàn thể xã; Cán bộ thôn Đông, thôn Chùa; Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn. Các hộ dân bị ảnh hưởng của các thôn không đồng ý tham dự cuộc họp. Trong quá trình họp tham vấn Chi bộ của các thôn đề nghị tạm dừng tổ chức cuộc họp do chưa đồng ý về việc triển khai dự án.

Ngày 10/9/2023 Chi bộ thôn Đông đã tiến hành tổ chức cuộc họp và thống nhất nghị quyết chưa đồng ý cho tổ chức cuộc họp tham vấn ĐTM với lý do: Khu vực thực hiện dự án là vùng trọng điểm trồng lúa của người dân nên để đảm bảo đời sống của người dân thì chưa nên quy hoạch khu đô thị tại thôn.

+ Đối với dự án: “Xưởng đóng gói phân bón Novar” tại Lô C2, Cụm CN Thọ Xương, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang do Công ty TNHH Novar làm chủ đầu tư. Chấp hành luật bảo vệ môi trường đơn vị tư vấn đã phối hợp với chủ đầu tư lập hồ sơ đăng ký bảo vệ môi trường gửi ủy ban nhân dân phường Thọ Xương theo quy định. Tuy nhiên trong quá trình làm thủ tục xin giấy chứng nhận đủ điều kiện để hoạt động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh phân bón, Bộ Nông nghiệp và phát triển Nông thôn có yêu cầu chủ đầu tư phải có báo cáo ĐTM hoặc GPMT. Để làm rõ đối tượng của dự án, chủ đầu tư là làm văn bản gửi phòng TNMT thành phố Bắc Giang và nhận được văn bản trả lời số 493/TNMT ngày 11/9/2023 của phòng TNMT thành phố Bắc Giang nói rõ: Với quy mô công suất của dự án thì căn cứ khoản 2, điều 32, nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022; Điều 39 và khoản 1,2 Điều 49 Luật bảo vệ môi trường thì dự án “Xưởng đóng gói phân bón Novar” của Công ty TNHH Novar thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường với UBND phường Thọ Xương.

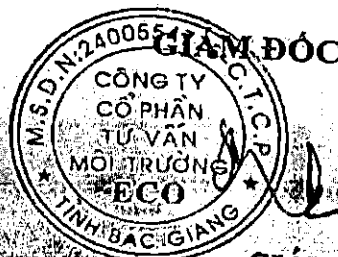
Chủ đầu tư đã hoàn thiện hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện để hoạt động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh phân bón gửi Bộ Nông nghiệp và phát triển Nông thôn kèm theo công văn số 493/TNMT ngày 11/9/2023 của phòng TNMT thành phố Bắc Giang và giấy chấp nhận đăng ký môi trường của UBND phường Thọ Xương nhưng vẫn chưa được Bộ đồng ý và vẫn yêu cầu phải có báo cáo ĐTM hoặc GPMT.

Xuất phát từ các vướng mắc trong quá trình thực hiện hồ sơ của 2 dự án nêu trên, Công ty Cổ phần tư vấn môi trường ECO làm công văn này kính đề nghị Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang báo cáo UBND tỉnh Bắc Giang tìm phương án giải quyết để không ảnh hưởng tới việc thực hiện dự án của các chủ đầu tư.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như: Kg;
- Lưu: VPCT



GIẤM ĐỐC
ĐOÀN SINH