

Số: 2822 /SNNMT-QLĐĐ

Bắc Ninh, ngày 26 tháng 9 năm 2025

V/v trả lời trả lời các kiến nghị, vướng mắc  
của các doanh nghiệp tỉnh

Kính gửi: Sở Tài chính

Thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch UBND tỉnh giao tại Công văn số 166/UBND-KTTH ngày 23/9/2025 về việc nghiên cứu, trả lời các vướng mắc và đề xuất kiến nghị của doanh nghiệp. Sau khi xem xét hồ sơ, tài liệu có liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo như sau:

**1. Về nội dung đề nghị của Công ty cổ phần thương mại Việt Yên**

Đơn đề nghị của Công ty Cổ phần thương mại Việt Yên có nội dung tương tự như Đơn gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường đồng thời gửi Thường trực Tỉnh ủy Bắc Ninh; Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 12/8/2025 có nội dung đề nghị Chủ tịch xem xét cho thuê lại diện tích 2.170 m<sup>2</sup> đất tại khu vực ngã tư Bích Động, phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh.

Về nội dung đề nghị này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1972/SNNMT-QLĐĐ ngày 04/9/2025 trả lời đề nghị của Công ty Cổ phần thương mại Việt Yên với nội dung chính:

UBND tỉnh có Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 11/11/2020 về thu hồi diện tích 2.170m<sup>2</sup> đất của Công ty, giao toàn bộ diện tích 2.170m<sup>2</sup> đất đã thu hồi cho Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Việt Yên (*nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Việt Yên*) quản lý; Công ty đã có Đơn đề nghị, khiếu nại, khởi kiện tại Tòa án và đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân các cấp đã có các bản án bác các đề nghị của Công ty. Do vậy, việc Công ty có Đơn đề nghị làm thủ tục thuê lại khu đất nêu trên là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

**2. Về nội dung đề nghị của Công ty Thảo Anh Sen Vàng**

Nội dung đơn đề nghị của Công ty Thảo Anh Sen Vàng về việc đề nghị UBND tỉnh Bắc Giang chỉ đạo giải quyết dứt điểm việc hoàn trả diện tích hơn 10.000 m<sup>2</sup> đất công ích tại xã Bắc Lũng (trước đây thuộc xã Yên Sơn). Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo UBND xã Lan Mẫu bàn giao lại phần đất nêu trên về xã Yên Sơn quản lý, để hoàn tất thủ tục giao cho Công ty Sen Vàng thực hiện dự án:

Qua làm việc với các phòng chuyên môn của huyện Lục Nam (cũ), UBND xã Lan Mẫu (cũ) và UBND xã Bắc Lũng, xác định: Công ty Thảo Anh Sen Vàng có nhận khoán thầu (thuê quỹ đất công ích) của UBND Lan Mẫu (khu đất thuộc xứ đồng Cây Dung, thuộc thôn Mai Thượng xã Yên Sơn cũ là phần diện tích đất xâm

canh giữa xã Lan Mẫu và xã Yên Sơn, thực tế do thôn Chính Hạ thuộc xã Lan Mẫu và xã Lan Mẫu quản lý sử dụng).

Đến thời điểm hiện nay, UBND xã Lan Mẫu (cũ) đã thanh lý hợp đồng cho thuê quỹ đất nêu trên với Công ty Thảo Anh Sen Vàng. Do vậy, không có cơ sở để chỉ đạo UBND xã Bắc Lũng bàn giao lại phần đất cho Công ty Thảo Anh Sen Vàng như đề nghị.

### **3. Về nội dung đề nghị của Hiệp hội cơ khí**

Tại điểm đ, khoản 1, Điều 34 (Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm) Luật Đất đai năm 2024, quy định:

*“1. Tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*

*đ) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.*

- Về điều kiện cho thuê tài sản theo quy định của pháp luật đất đai: Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành không có quy định điều kiện cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê. Việc cho thuê nhà xưởng được thực hiện theo quy định của Luật kinh doanh Bất động sản.

### **4. Về nội dung yêu cầu đất nền phải được giải chấp mới đủ điều kiện ra thông báo chuyển nhượng**

Pháp luật đất đai quy định đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Khoản 1,2 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quy định:

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Có 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 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, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất;*

*đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.*

Theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 19, khoản 2 Điều 30 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai quy định: “*Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thì nộp thêm văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*”.

Quy định pháp luật về đất đai không quy định thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị cũng như không quy định phải xóa thế chấp mới được phép thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng mà chỉ quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Khoản 1,2 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, điểm h khoản 2 Điều 19, khoản 2 Điều 30 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ). Việc thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.

#### **5. Về nội dung liên quan đến xác định giá đất**

Ngày 18/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Bắc Ninh tổ chức Hội nghị trao đổi, làm việc với Hiệp Hội Doanh nghiệp, Hiệp hội Bất động sản và Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển nhà đẹp Vinaland và Công ty Cổ phần Đầu tư Sun Grand Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Báo cáo số 173/BC-SNNMT về các vướng mắc và đề xuất kiến nghị của Hiệp Hội Doanh nghiệp, Hiệp hội Bất động sản liên quan đến định giá đất gửi Chủ tịch UBND tỉnh.

*(Gửi kèm Báo cáo số 173/BC-SNNMT ngày 22/9/2025)*

Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Tài chính để tổng hợp theo quy định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng: QLDD, VPS;
- Lưu: VT, TH.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Bùi Quang Huy**