

Đối thoại, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc với cộng đồng doanh nghiệp tỉnh Bắc Ninh

05:48 16/09/2025

Đồng chí Phạm Văn Thịnh, Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Phó Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Bắc Ninh vừa chủ trì hội nghị đối thoại, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc với cộng đồng doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh. Cùng dự có đại diện lãnh đạo các sở, ngành của tỉnh.

Tại hội nghị, nhiều doanh nghiệp phản ánh khó khăn vướng mắc trong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các dự án khu đô thị, khu dân cư. Cụ thể, khi thực hiện thủ tục thông báo đất nền đủ điều kiện chuyển nhượng, cơ quan quản lý nhà nước yêu cầu đất phải được giải chấp mới được ra thông báo.



Quang cảnh hội nghị.

Tuy nhiên, theo Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 31 quy định 8 khoản cụ thể về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, trong đó không có quy định về điều kiện đất phải bảo đảm giải chấp. Nghị định 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh

doanh bất động sản có quy định chi tiết như: Thủ tục thông báo sản phẩm của dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, trong đó phân biệt giữa sản phẩm là đất ở đã có hạ tầng (Điều 9) và nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 8), tại các quy định cụ thể này thì điều kiện giải chấp chỉ áp dụng với nhà ở hình thành trong tương lai, không áp dụng cho đất đã có hạ tầng kỹ thuật.

Việc yêu cầu trên của cơ quan quản lý nhà nước vô tình đã đặt ra thêm thủ tục hành chính và điều kiện, gây khó khăn cho nhà đầu tư. Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo cơ quan chuyên môn xem xét và thống nhất áp dụng đúng quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 8, Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP để nhà đầu tư không phải giải chấp đối với đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở.



Đại diện doanh nghiệp nêu ý kiến.

Về nội dung này, Sở Xây dựng cho biết sẽ nghiên cứu theo hướng tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong quá trình triển khai dự án, đồng thời vẫn bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp và hạn chế rủi ro cho nhà đầu tư. Hướng gỡ là có thể nghiệm thu, cho phép chuyển nhượng từng phần của dự án. Tuy nhiên, đại diện Sở Xây dựng cũng nêu, thực tế đã có một số dự án chuyển nhượng đất nền cho khách hàng từ nhiều năm trước nhưng chưa thực hiện giải chấp tài sản. Điều này dẫn đến việc người dân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phát sinh tranh chấp giữa chủ đầu tư và tổ chức tín dụng. Đây là rủi ro pháp lý cần được cân nhắc kỹ trong quá trình hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng.

Ngoài ra, một số đại biểu nêu khó khăn về việc nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; về đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho các dự án khu dân cư, khu đô thị; quy định tiến độ cá nhân tự xây nhà ở tại khu vực đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; quy định cụ thể về nghiệm thu từng phần của dự án; vấn đề bán điện hạ thế cho các nhà đầu tư thứ cấp trong cụm công nghiệp; việc bồi thường giải phóng mặt bằng khu đô thị, khu dân cư; thủ tục đầu tư điện năng lượng tái tạo...



Đại diện lãnh đạo Sở Xây dựng trao đổi một số nội dung.

Kết luận hội nghị, đồng chí Phạm Văn Thịnh đánh giá cao tinh thần thẳng thắn của các doanh nghiệp trong việc phản ánh khó khăn, giúp tỉnh nắm bắt thực tiễn để kịp thời chỉ đạo, đồng hành cùng cộng đồng doanh nghiệp phát triển.

Về vấn đề đấu nối hạ tầng, đồng chí đề nghị Hiệp hội Bất động sản tỉnh tổng hợp, báo cáo chi tiết những dự án gặp vướng mắc để tỉnh xử lý theo từng trường hợp cụ thể. Đồng chí cũng lưu ý, khi triển khai khu đô thị, khu dân cư, chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ thỏa thuận cấp nước sạch; nếu phát hiện đơn vị cố tình gây khó khăn, cần báo cáo ngay để tỉnh có biện pháp chấn chỉnh.

Liên quan đến thủ tục chuyển nhượng và yêu cầu giải chấp, đồng chí khẳng định đây là vấn đề cần ràng buộc chặt chẽ theo quy định pháp luật. Không thể xảy ra tình trạng chủ đầu tư vừa bán tài sản cho ngân hàng, vừa bán cho khách hàng. Vi phạm trong thế chấp là vi phạm hợp đồng tín dụng, cần được kiểm soát chặt chẽ. Trường hợp ngân hàng bảo đảm thanh toán cho hợp đồng thì không cần giải chấp

Với đề nghị chỉ đạo UBND các xã, phường chủ động rà soát lại công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn của địa phương; khẩn trương phối hợp cùng chủ đầu tư thực hiện giải quyết dứt điểm những “điểm nóng”, nếu có khó khăn cần phải báo cáo kịp thời UBND tỉnh và các sở, ngành có liên quan để tìm biện pháp tháo gỡ; quy trách nhiệm cụ thể cho chính quyền xã phường trong việc để chậm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đồng chí tiếp thu, tới đây tỉnh sẽ có hội nghị bàn sâu giải pháp về giải phóng mặt bằng.



Đồng chí Phạm Văn Thịnh, Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Phó Chủ tịch UBND tỉnh kết luận buổi làm việc.

Về bán điện hạ thế trong cụm công nghiệp, đồng chí yêu cầu ngành Điện tỉnh có văn bản hướng dẫn cụ thể cho doanh nghiệp ngay sau hội nghị. Riêng lĩnh vực điện năng lượng tái tạo, tỉnh đã có văn bản gửi các doanh nghiệp, khuyến khích đầu tư phù hợp với năng lực sản xuất, bảo đảm nguồn điện ổn định phục vụ phát triển kinh tế.

Đồng chí nhấn mạnh, mặc dù hiện nay một số quy định pháp luật còn chồng chéo, gây khó khăn trong quá trình triển khai dự án, các doanh nghiệp vẫn cần tuân thủ nghiêm các quy định hiện hành. Tỉnh luôn mong muốn nhận được sự phản ánh, góp ý thẳng thắn từ cộng đồng doanh nghiệp để kịp thời điều chỉnh, hoàn thiện cơ chế chính sách. Lãnh đạo tỉnh khẳng định tinh thần sẵn sàng lắng nghe, đồng hành cùng doanh nghiệp trong quá trình phát triển.

Tỉnh xác định, để thực hiện hiệu quả các nhiệm vụ về an ninh trật tự, phát triển kinh tế - xã hội thì doanh nghiệp phải phát triển bền vững. Do đó, các vướng mắc cần được giải quyết kịp thời, thủ tục hành chính phải được tinh gọn, minh bạch. Các sở, ngành trong quá trình thực hiện nhiệm vụ cần bám sát thực tiễn,

chủ động hỗ trợ doanh nghiệp, tích cực tìm giải pháp tháo gỡ và chia sẻ khó khăn. Với những vấn đề vượt quá thẩm quyền, cần báo cáo tỉnh để cùng phối hợp xử lý, với tinh thần “mọi khó khăn của doanh nghiệp đều phải có phương án giải quyết”.

Bá Đoàn