

LIÊN ĐOÀN THƯƠNG MẠI
VÀ CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM
CHI NHÁNH NGHỆ AN
HÀ TỈNH – QUẢNG BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----- 000 -----

Số: 32../VCCINA-VP

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

V/v cho ý kiến với Dự thảo Nghị quyết
HDND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá
đất trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2020 - 2024

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An

Trả lời Công văn số 477/STNMT-KHTC ngày 20/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc cho ý kiến với Dự thảo Nghị quyết HDND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2020 – 2024 (có các Dự thảo liên quan gửi kèm); Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Chi nhánh Nghệ An – Hà Tĩnh – Quảng Bình, trên cơ sở ý kiến của doanh nghiệp, có một số ý kiến ban đầu như sau:

Bỏ khung giá đất, cùng với quy định về bảng giá đất mới mang tính đột phá là nỗ lực rất lớn của Luật Đất đai 2024. Giá đất tăng sẽ có lợi cho ngân sách, tạo sự đồng thuận hơn với người dân thuộc diện thu hồi đất. Điều này được kỳ vọng sẽ giúp giảm tranh chấp, khiếu kiện đất đai và thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án. Tuy nhiên, với cộng đồng doanh nghiệp, vẫn còn những trở ngại về hiệu quả và tác động của bảng giá đất mới.

Về cơ bản, Chi nhánh thống nhất với Bảng giá đất được đề xuất điều chỉnh trên địa bàn các huyện, thị xã và thành phố Vinh giai đoạn 2020 – 2024 (theo tuyến đường và khu vực) này. Tuy nhiên, theo doanh nghiệp, nhiều mức giá của một số tuyến đường còn quá cao, một số doanh nghiệp thuê đất trả tiền hàng năm dường như đang đứng trước nguy cơ ảnh hưởng tới kế hoạch đầu tư kinh doanh, thậm chí thua lỗ khi chi phí thuê đất tăng đột biến, khó tính toán hiệu quả kinh doanh. Như giá đất đường Trường Thi tăng hơn 500%, đường Lê Hoàn tăng xấp xỉ 520%, đường Kim Đồng xấp xỉ 577% và rất nhiều tuyến đường khác như Lê Hồng Sơn (395,8%), Đường Lê Nin (437,5%), Lê Hoàn (520,8%), Lê Viết Thuật (560%),... sẽ ảnh hưởng tới nhiều vấn đề:

Đối với người dân: So với mức thu nhập bình quân đầu người tại Nghệ An thì mức thuế đất như vậy là quá cao, đặc biệt là những người làm công ăn lương, người lao động tự do. Đến khi nào họ có thể mua nổi một miếng đất để xây nhà,

sinh sống. Giá đất tăng cao, giá nhà chung cư cũng vì thế mà tăng theo, giá mặt bằng cho thuê cũng tăng tương ứng, ảnh hưởng trực tiếp tới những hộ gia đình thuê nhà hay mở tiệm kinh doanh.

Đối với doanh nghiệp: Giá đất cao kéo theo giá thuê đất của các dự án sẽ bị đẩy lên cao. Các doanh nghiệp sẽ gặp nhiều khó khăn khi làm dự án. Nếu doanh nghiệp không dám làm thì làm sao có nguồn thu bền vững cho địa phương, làm mất đi lợi thế thu hút đầu tư của tỉnh nhà. Theo các doanh nghiệp, cần tìm giải pháp cho vấn đề này để tránh tác động mạnh đến doanh nghiệp và môi trường đầu tư của địa phương. UBND tỉnh Nghệ An cần đánh giá tác động một cách đầy đủ, cân nhắc kỹ lưỡng giữa việc xây dựng bảng giá đất phù hợp với thị trường, tăng thu ngân sách và kiểm soát giá đất để tăng khả năng tiếp cận đất đai, hỗ trợ doanh nghiệp, thu hút đầu tư và giảm gánh nặng chi phí đất đai cho người dân.

Một số doanh nghiệp cho rằng, giá đất tuyến đường Trường Thi tăng hơn 500% nhưng ở đó chỉ có đất công sản, không có nhà dân. Vậy thì lấy cơ sở nào để tăng giá đất tuyến đường này cao như vậy? Nếu có thì cơ sở nào, căn cứ vào tuyến đường nào mà mỗi tuyến đều có đặc điểm riêng, khó so sánh để có giá chuẩn.

Trên cơ sở đó, Chi nhánh VCCI Nghệ An – Hà Tĩnh – Quảng Bình đề xuất tỉnh cần lắng nghe, tiếp thu mọi ý kiến để đánh giá tác động một cách đầy đủ, dựa vào cơ sở, điều kiện địa phương để điều chỉnh bảng giá đất sao cho đảm bảo tính khả thi, phù hợp với thực tế tại địa phương. Bên cạnh đó, cần có sự so sánh, tham khảo các địa phương khác để có lộ trình và thời gian chuẩn bị các điều khoản chuyển tiếp phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Chi nhánh về việc cho ý kiến với Dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2020 – 2024 để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An tổng hợp, trình cấp có thẩm quyền theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

