

LIÊN DANH ARECA-BV

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

Số: 67/2025/CV-ARECAVN

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

V/v: Kiến nghị giải quyết việc nộp bổ sung số tiền đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất của dự án "Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang" theo Thông báo số 6190/TB-BNI của Thuế tỉnh Bắc Ninh ngày 24/10/2025.

VĂN PHÒNG UBND TỈNH BẮC NINH	
ĐẾN	Số:.....32431..... Ngày: 04/11/2025.
Chuyên:.....	

Kính gửi: UBND tỉnh Bắc Ninh

Liên danh Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam, Công ty CP Tập đoàn Bách Việt, Công ty CP BV Land và Công ty CP Phát triển hạ tầng TMG (sau đây gọi tắt là Liên danh Areca-BV) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng!

Liên danh Areca-BV được Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt là nhà đầu tư thực hiện dự án "Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang" tại Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 30/11/2021.

Liên danh Areca-BV được UBND tỉnh giao đất (đợt 1) để thực hiện dự án theo Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 23/02/2024.

Ngày 29/12/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2088/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

Ngày 03/01/2025, Cục Thuế tỉnh có Thông báo số 30/TB-CTBGI về việc thông báo nộp tiền tiền sử dụng đất đối với dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì. Theo đó, Liên danh nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước số tiền là 322.764.767.000 đồng và thời hạn nộp (Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo người sử dụng đất phải nộp: 142.013.716.000 đồng; Chậm nhất 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo người sử dụng đất phải nộp: 180.751.051.000 đồng).

Ngay sau khi nhận được Thông báo số 30/TB-CTBGI ngày 3/1/2025 của Cục Thuế tỉnh, Liên danh Areca-BV đã ngay lập tức tiến hành nộp đủ ngân sách số tiền 322.764.767.000 đồng vào ngày 17/01/2025 (trước thời hạn 16 ngày và không phát sinh chậm nộp).

Tuy nhiên đến ngày 24/10/2025, Liên danh Areca-BV nhận được Thông báo số 6190/TB-BNI của Thuế tỉnh Bắc Ninh về việc phải nộp bổ sung số tiền là **15.805.746.426** (Mười năm tỷ, tám trăm linh năm triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm hai mươi sáu đồng) cho thời gian chưa tính tiền sử dụng đất là **310 ngày** (từ ngày 23/02/2024 đến ngày 29/12/2024).

Đối với nội dung Thông báo số 6190/TB-BNI của Thuế tỉnh Bắc Ninh về việc nộp bổ sung tiền do thời gian chưa định giá, Liên danh Areca-BV kính đề nghị Ủy



ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh xem xét hủy bỏ quy định về việc nộp bổ sung tiền do thời gian chưa định giá tại Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 29/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án, đồng thời, xem xét chỉ đạo Thuế tỉnh Bắc Ninh điều chỉnh, hủy bỏ nội dung yêu cầu nộp bổ sung nêu trên.

Lý do là thời gian chậm xác định và phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất không xuất phát từ lỗi của nhà đầu tư. Việc tổ chức xác định, thẩm định và phê duyệt giá đất thuộc thẩm quyền của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập và điều hành. Trong quá trình này, nhà đầu tư không có quyền tham gia, can thiệp hay quyết định tiến độ của việc xác định giá đất và ra thông báo nộp tiền sử dụng đất.

Do đó, việc phát sinh khoảng thời gian “chưa định giá đất” là nguyên nhân khách quan nằm ngoài khả năng kiểm soát của Liên danh Areca-BV. Vì vậy, nhà đầu tư không thể bị quy trách nhiệm hay phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất này.

Không những không được hưởng lợi, việc chậm ban hành quyết định tính tiền sử dụng đất đã ảnh hưởng trực tiếp và đáng kể tới lợi ích của nhà đầu tư, cụ thể như:

- + Chậm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án;
- + Làm chậm thủ tục xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; làm chậm kế hoạch bán hàng và ảnh hưởng tới các cơ hội kinh doanh;
- + Ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và triển khai các hạng mục xây dựng theo cam kết, phát sinh lãi vay cho dự án.

Ngoài ra, nội dung Thông báo số 6190/TB-BNI cũng không thống nhất ở nội dung “thời gian chưa tính tiền sử dụng đất” tại khoản 8 (310 ngày) và khoản 9 (331 ngày) Mục III, theo đó, nội dung “khoản tiền người sử dụng đất tiền phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất” tính trên 331 ngày cũng không có cơ sở chính xác.

Từ các lý do trên, Liên danh Areca – BV kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh xem xét khách quan, chỉ đạo Thuế tỉnh Bắc Ninh có văn bản điều chỉnh, không yêu cầu nhà đầu tư nộp bổ sung tiền sử dụng đất đối với khoảng thời gian chậm định giá đất, nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp, chính đáng của nhà đầu tư và phù hợp với thực tế quá trình thực hiện dự án.

Rất mong nhận được sự quan tâm xem xét, chấp thuận của Quý Cơ quan.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VP, ĐT.

ĐẠI DIỆN LIÊN DANH  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ARECA VIỆT NAM



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Lý Tuấn Anh