

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

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

Số: 5079 /STNMT-CCQLĐĐ

Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2018

V/v xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình tại Dự án Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại số 505 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng.

Kính gửi: Công ty TNHH Hòa Bình

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 4758/VP-KT ngày 25/6/2018 của UBND Thành phố giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát, có văn bản trả lời nội dung kiến nghị của Công ty TNHH Hòa Bình tại Văn bản số 91-2018/CV-HB ngày 12/6/2018 về tiền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân mua nhà tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City, số 505 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

**I. Về việc giao đất, cho thuê đất:**

Ngày 10/10/2012, UBND Thành phố có Quyết định số 4507/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty cổ phần nông sản AGREXIM chuyển mục đích sử dụng 17.377 m<sup>2</sup> đất tại số 505 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City;

Ngày 05/02/2014, UBND Thành phố có Quyết định số 1125/QĐ-UBND phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại (tòa nhà CT-02) của Dự án.

Ngày 14/5/2014, UBND Thành phố có Quyết định số 2507/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của UBND Thành phố;

Ngày 27/12/2014, UBND Thành phố có Quyết định số 7126/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2570/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 của UBND Thành phố Hà Nội;

Ngày 02/6/2015, UBND Thành phố có Quyết định số 2481/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung khoản 1, 2 Điều 1 Quyết định số 7126/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND Thành phố như sau:

**1. Bổ sung khoản 2 như sau:**

"Công ty cổ phần Nông sản Agrexim có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, xác định lại tiền sử dụng đất và chênh lệch tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung (nếu có) theo quy định".

**2. Bổ sung khoản 2a, 2b như sau:**

"2a. Đối với 25.000 m<sup>2</sup> sàn tầng hầm 1 và các sàn từ tầng 1 đến tầng 5 của tòa nhà CT01: Nhà nước chưa thu tiền sử dụng đất, chưa tính chi phí đầu tư xây dựng vào chi phí dự án để xác định giá đất.

Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố, UBND

quận Hai Bà Trưng theo chức năng, thẩm quyền quy định thực hiện việc quản lý Nhà nước đối với 25.000 m<sup>2</sup> sàn nêu trên, đảm bảo việc quản lý, sử dụng theo đúng mục đích ghi trên Giấy chứng nhận đầu tư do UBND Thành phố cấp.

Trường hợp Công ty cổ phần Nông sản Agrexim sử dụng diện tích sàn nêu trên để cho thuê có thu tiền hoặc chuyển nhượng quyền sở hữu, chuyển giao quyền cho thuê cho tổ chức, cá nhân khác thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định..."

## **II. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư:**

Ngày 19/3/2013, UBND Thành phố có Quyết định số 2211/QĐ-UBND về việc xác định giá trị quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại 505 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp làm tròn là 322.813.116.000 đồng.

Ngày 24/02/2016, Cục thuế Thành phố Hà Nội có Văn bản số 8122/CT-QLĐ về việc tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính các dự án trong đó đối với dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng-Hòa Bình Green City tại 505 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội, chủ đầu tư đã nộp số tiền sử dụng đất là 129.125.000.000 đồng.

## **III. Về quá trình thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính của Dự án khi có điều chỉnh quy hoạch:**

### **1. Thời điểm từ ngày 14/5/2014 đến trước ngày UBND Thành phố có Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 02/6/2015:**

Sau khi UBND Thành phố có Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của UBND Thành phố về việc cho phép Công ty cổ phần nông sản AGREXIM chuyển mục đích sử dụng 17.377 m<sup>2</sup> đất tại số 505 phố Minh Khai (trong đó điều chỉnh quy hoạch của Dự án); do có vướng mắc nên ngày 02/12/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 7146/STNMT-QLĐĐ báo cáo UBND Thành phố về nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch của Dự án.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các Tờ trình số: 7763/TTr-STNMT-QLĐĐ ngày 24/12/2014; 255/TTr-STNMT-QLĐĐ ngày 15/01/2015; 686/TTr-STNMT-QLĐĐ ngày 04/02/2015 gửi Hội đồng thẩm định giá cụ thể Thành phố về phương án thu tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại số 505 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng.

Trong quá trình giải quyết; căn cứ ý kiến của Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá) tại các Văn bản thẩm định số: 7685/STC-QLCS ngày 27/12/2014, số 347/STC-QLCS ngày 23/01/2015; Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 579/STNMT-QLĐĐ ngày 29/01/2015 gửi Tổng cục Quản lý Đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc xin ý kiến xác định tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại số 505 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng.

### **2. Thời điểm sau ngày UBND Thành phố có Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 02/6/2015:**

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các Văn bản số 3455/STNMT-KTĐ ngày

18/6/2015, Văn bản số 4490/STNMT-KTĐ ngày 28/7/2015, Văn bản số 5045/STNMT-KTĐ ngày 18/8/2015 yêu cầu Đơn vị tư vấn hoàn thiện chứng thư định giá đất.

Ngày 10/9/2015, Công ty TNHH Hòa Bình có Văn bản số 240/CV-HB/2015 gửi kèm Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn.

Ngày 22/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 5963/STNMT-KTĐ hướng dẫn Đơn vị tư vấn hướng dẫn hoàn thiện lại chứng thư định giá đất theo đúng quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 20/6/2015 và Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND Thành phố.

Ngày 09/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 8513/STNMT-KTĐ gửi Sở Tài chính - cơ quan thường trực của Hội đồng định giá đất cụ thể Thành phố đề nghị báo cáo UBND Thành phố về khó khăn vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại số 505 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng.

Ngày 18/12/2015, Sở Tài chính có Văn bản số 6892/STC-QLCS về việc rà soát phương án xác định tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch tại 505 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng.

Để giải quyết khó khăn vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 2209/STNMT-KTĐ ngày 24/3/2016, Văn bản số 4024/STNMT-KTĐ ngày 13/5/2016 báo cáo UBND Thành phố.

UBND Thành phố có Văn bản số 2674/UBND-KT ngày 12/4/2016, Văn bản số 4616/UBND-KT ngày 08/6/2016 giao Sở Tài chính có ý kiến gửi Sở Tài nguyên và Môi trường giải quyết khó khăn vướng mắc liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại số 505 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng.

Ngày 20/6/2016, Sở Tài chính có Văn bản số 3515/STC-QLCS hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát kết quả xác định giá đất và phương án giá đất cụ thể của dự án 505 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ngày 05/8/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 7604/TTr-STNMT-KTĐ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố thẩm định phương án xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất của Dự án.

Do có vướng mắc về phương pháp tính tiền của Dự án, nên ngày 17/8/2016, Sở Tài chính có Văn bản số 4995/STC-QLCS xin ý kiến của Bộ Tài chính.

Ngày 10/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 7141/STC-QLCS ngày 03/11/2016 của Sở Tài chính về việc thẩm định phương án giá của Công ty Cổ phần Nông sản AGREXIM thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại 505 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng.

Ngày 01/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 106/CV-VIC của Đơn vị tư vấn báo cáo làm rõ nội dung tại Chứng thư định giá đất số 109/CT-ĐGD ngày 02/8/2016.

Ngày 12/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 12037/STNMT-CCQLĐĐ gửi Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố tiếp tục thẩm định phương án giá đất của Dự án.

Ngày 22/12/2016, Sở Tài chính có Văn bản số 8405/STC-QLCS gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị rà soát hoàn thiện phương án giá đất đối với 25.000 m<sup>2</sup> sàn tầng hầm 1 và các sàn từ tầng 1 đến tầng 5 của tòa nhà CT-01.

Sở Tài nguyên và Môi trường có các Văn bản số 439/STNMT-CCQLĐĐ ngày 17/01/2017 và 1496/STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/2/2017 gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bổ sung phương án nghĩa vụ tài chính đối với 25.000 m<sup>2</sup> sàn tầng hầm 1 và các sàn từ tầng 1 đến tầng 5 của tòa nhà CT01.

Sau khi Thanh tra Thành phố có Quyết định số 3152/QĐ-TTTP-P6 ngày 24/10/2016; Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 1820/STNMT-CCQLĐĐ ngày 10/3/2017 gửi Công ty cổ phần Nông sản Agrexim đề nghị báo cáo bằng Văn bản về việc quản lý, sử dụng diện tích 25.000 m<sup>2</sup> sàn từ tầng 1 đến tầng 5 của tòa nhà CT01.

Ngày 04/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 3382/TTr-STNMT-CCQLĐĐ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố về phương án xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết Dự án do Công ty cổ phần Nông sản Agrexim làm chủ đầu tư.

Ngày 18/5/2017, Sở Tài chính có Văn bản số 3016/STC-QLG có ý kiến về việc thẩm định phương án xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của Dự án và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản báo cáo UBND Thành phố giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì cùng các ngành có ý kiến làm rõ cơ chế, trách nhiệm của chủ đầu tư, đối tượng hoàn trả chi phí xây dựng phân bổ với diện tích sàn nêu trên (nếu có).

Trên cơ sở ý kiến của Sở Tài chính - cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố; Ngày 26/5/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4059/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo UBND Thành phố nội dung vướng mắc khi xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung thực hiện Dự án Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại 505, phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng; trong đó kiến nghị UBND Thành phố giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp các đơn vị liên quan rà soát làm rõ:

- Cơ chế bàn giao, quản lý, sử dụng quỹ sàn 25.000 m<sup>2</sup> đảm bảo đúng mục đích tại giấy chứng nhận đầu tư của Dự án; cơ chế xác định tiền sử dụng đất của Dự án (có tính hay không tính tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp phân bổ cho diện tích sàn bàn giao cho Thành phố); cơ chế hoàn trả chi phí xây dựng (nếu có) đối với diện tích 25.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng thương mại sau khi chủ đầu tư bàn giao lại diện tích cho Nhà nước quản lý, sử dụng.

- Cơ chế, trách nhiệm của chủ đầu tư, đối tượng hoàn trả chi phí xây dựng phân bổ với diện tích sàn bàn giao cho UBND quận Hai Bà Trưng 4000 m<sup>2</sup> sàn bố trí làm trường mầm non, 383 m<sup>2</sup> sàn làm trụ sở UBND phường và 350 m<sup>2</sup> sàn làm trụ sở Công an phường (nếu có).

Ngày 12/6/2017, UBND Thành phố có Văn bản số 5403/VP-KT chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4059/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/5/2017 và giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì cùng liên ngành thành phố kiểm tra, rà soát, tham mưu, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố.

Ngày 26/6/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức họp liên ngành Thành phố (Sở Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế Thành phố, UBND quận Hai Bà Trưng, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường) xem xét về cơ chế bàn giao 25 000 m<sup>2</sup> sàn thương mại của Dự án, đồng thời thống nhất nội dung: "Giao Sở Tài chính báo cáo

Bộ Tài chính về phương pháp xác định tiền sử dụng đất của Dự án; theo ý kiến của thống nhất của Liên ngành và Nhà đầu tư là không tính doanh thu và chi phí đối với 25.000 m<sup>2</sup> sàn thương mại trong phương án xác định tiền sử dụng đất bổ sung".

Ngày 12/4/2018, do chưa nhận được kết quả xin ý kiến Bộ Tài chính của Sở Tài chính và kết quả báo cáo, đề xuất được UBND Thành phố phê duyệt của Sở Kế hoạch và Đầu tư, nên Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2911/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo UBND Thành phố quá trình thực hiện.

Ngày 04/5/2018, UBND Thành phố có Văn bản số 3150/VP-KT ngày 04/5/2018 chỉ đạo về việc thẩm định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung Dự án Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại số 505 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng do Công ty TNHH Hòa Bình làm chủ đầu tư.

Ngày 10/5/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 2670/KH&Đt-NNS báo cáo UBND Thành phố kết quả rà soát phương án xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung Dự án Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại số 505 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng do Công ty TNHH Hòa Bình làm chủ đầu tư và đề xuất với UBND Thành phố nội dung như sau:

"1. Yêu cầu Nhà đầu tư thống nhất phương án và bàn giao cho UBND quận Hai Bà Trưng quản lý, sử dụng đối với phần diện tích bố trí Trường mầm non, trụ sở UBND phường, trụ sở Công an phường tại Dự án theo quy định. Nhà đầu tư dự án chịu toàn bộ chi phí xây dựng các hạng mục này; UBND Thành phố không hoàn lại.

2. Đối với phần diện tích 25.000m<sup>2</sup> quỹ sàn thương mại tại dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng đối với phần diện tích này theo quy định. UBND Thành phố không hoàn trả chi phí xây dựng phần diện tích này..."

Căn cứ đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư với UBND Thành phố; ngày 15/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 3906/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố tiếp tục thẩm định phương án giá đất tại Tờ trình số 3382/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/5/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ các Văn bản: số 1496/STC-QLCS ngày 14/3/2017, số 3575/STC-QLG ngày 31/5/2018 của Sở Tài chính về việc thẩm định phương án giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Nông sản AGREXIM thực hiện dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ kết hợp chung cư cao tầng - Hòa Bình Green City tại 505 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng; Căn cứ Chứng thư định giá số 43/CT-ĐGD(1) ngày 18/6/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư VIC, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 4905/TTr-STNMT-CCQLĐĐ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố thẩm định phương án xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung thực hiện Dự án.

Sau khi Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố họp ngày 21/6/2018; Sở Tài nguyên và Môi trường đã chỉ đạo Đơn vị tư vấn rà soát Chứng thư định giá đất và hiện đang hoàn thiện Tờ trình trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố thẩm định phương án nghĩa vụ tài chính của Dự án.

#### **IV. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân mua nhà của Dự án:**

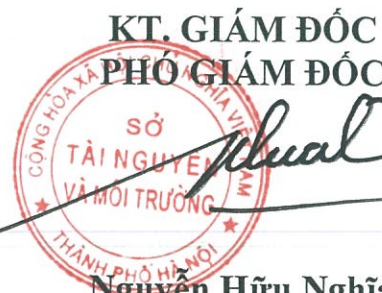
Căn cứ Luật đất đai 2013 và các Văn bản hướng dẫn kèm theo; Căn cứ Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/8/2013 về việc kết luận của Phó Thủ tướng Hoàng Trung

Hải tại Hội nghị kiểm điểm việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 30/2012/QH13 của Quốc hội); Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội đã thẩm định về hồ sơ pháp lý cho tòa CT01 (đã được bàn giao nhà cho người mua nhà); tổng số 556 căn hộ và đã cấp được 352 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đề Công ty TNHH Hòa Bình được biết và rất mong sự phối hợp của Đơn vị để hoàn tất việc thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính của Dự án theo đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - UBND Thành phố;
  - Hội đồng TĐGD cụ thể TP;
  - Lưu: VT, 1 cửa; CCQLĐĐ-KTĐ;
- (tt)
- (để báo cáo)



Nguyễn Hữu Nghĩa