

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: *14M* /STNMT-QHKHSDD

Hà Nội, ngày *10* tháng *03* năm 2022

V/v tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 04/1/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai do Công ty cổ phần Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề xuất. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến như sau:

1. Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai đề xuất dự án Nhà ở xã hội có nguồn gốc do Xí nghiệp kinh doanh vận tải hàng hóa Công ty Nông thổ sản 1 quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 003500 ngày 15/9/1989 và Hợp đồng thuê đất số 442-245ND/HĐTĐ ngày 10/11/1999 của Sở Địa chính Nhà đất Hà Nội với nội dung: diện tích sử dụng đất 3.536m²; mục đích sử dụng đất: vận tải, văn phòng, kinh doanh nhựa. Công ty Nông Thổ sản 1 được phê duyệt phương án cổ phần hóa chuyển đổi thành Công ty cổ phần Nông sản Agrexim (tỷ lệ cổ phần Nhà nước 30% vốn điều lệ) theo Quyết định số 1834/2004/QĐ-BTM ngày 08/12/2004 và số 2306/QĐ-BTM ngày 05/9/2005 của Bộ Thương mại. Khu đất trên đã được bàn giao từ doanh nghiệp Nhà nước Công ty Nông thổ sản 1 sang Công ty cổ phần Nông sản Agrexim theo Biên bản bàn giao tài sản, tiền vốn và lao động ký ngày 16/5/2007 giữa các bên (đại diện Bộ Thương mại; đại diện bên giao - Công ty Nông thổ sản 1; đại diện bên nhận bàn giao - Công ty cổ phần Nông sản Agrexim).

Theo Bản trích đo địa chính tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Địa chính Hà Nội lập và hoàn thành ngày 27/10/2009; UBND phường Vĩnh Hưng xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện ngày 08/12/2009; Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 21/3/2011: Khu đất tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai đề xuất dự án Nhà ở xã hội có diện tích 3.549,9m²; hiện trạng khu đất có một số nhà xưởng, kho và nhà làm việc.

2. Về đề xuất dự án:

Theo Hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư (gửi kèm Văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 04/1/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư), Công ty cổ phần Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề nghị thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai với nội dung chính như sau:



- Quy mô dự án: Diện tích nghiên cứu quy hoạch 3.549,9m², công trình có 35 tầng + 02 tầng hầm, mật độ xây dựng 58,76%, số căn hộ 1.059 căn, dân số 2648 người;

- Tổng vốn đầu tư: Khoảng 1.197.137.578.068 đồng. Nguồn vốn: vốn góp của Nhà đầu tư và vốn huy động (vốn vay từ các tổ chức tín dụng và vốn huy động);

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý I/2022 - Quý II/2023.

3. Về quy hoạch sử dụng đất:

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 40 Luật Đất đai năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018): *Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm; trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch tỉnh.*

4. Về chấp hành pháp luật đất đai:

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành kiểm tra tình hình chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án của Công ty cổ phần Agrexim (trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội) và trên địa bàn các địa phương khác (trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai): Tại thời điểm hiện nay, Công ty cổ phần Agrexim không có dự án trong Danh mục các trường hợp vi phạm trong công tác quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn Thành phố.

5. Về sử dụng đất:

5.1. Sử dụng đối với trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước:

Sau khi cổ phần hóa đến nay, Công ty cổ phần Agrexim chưa làm thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất tại khu đất số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai. Theo Khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 43 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Công ty cổ phần Agrexim phải thực hiện các thủ tục để được cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thực hiện quy định của pháp luật đất đai về thu tiền thuê đất và pháp luật về cổ phần hóa. Đối với đất Nhà nước đã giao không thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp Nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai. Công ty cổ phần Agrexim có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn hoàn thiện thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất tại khu đất số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, làm căn cứ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 175 Luật Đất đai năm 2013.

5.2. Hình thức sử dụng đất:

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm: “đ) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ;”.

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014, đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo UBND cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau: “c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;”. Tại Điểm b Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ), quy định: “b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;”.

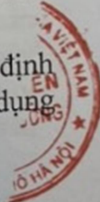
Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai được sử dụng đất theo hình thức và thời hạn như sau:

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Việc miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Thời hạn sử dụng đất: Đối với Nhà đầu tư thời hạn giao đất được xác định theo thời hạn của dự án; Đối với người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

5.3. Chuyển mục đích sử dụng đất:

Dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013). Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố (Điều 14 và Khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013). Người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng (Khoản 2 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 43c Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được bổ sung tại Khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/12/2017).



6. Về môi trường:

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 (Điều 28, 29) và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường (Khoản 4 Điều 25) có nội dung về: *Đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường; Thời điểm đánh giá sơ bộ tác động môi trường; Tiêu chí về môi trường và phân loại dự án đầu tư (việc xác định dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường)*. Theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai do Công ty cổ phần Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề xuất (gửi kèm Văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 04/1/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư) chưa cung cấp đầy đủ các nội dung, thông tin của Dự án làm cơ sở đánh giá, nhận diện các nguy cơ tác động xấu đến môi trường, các yếu tố nhạy cảm về môi trường để phân loại dự án đầu tư, qua đó xác định được thủ tục môi trường cần phải triển khai trong giai đoạn lập chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ và các quy định hiện hành khác của pháp luật về đầu tư.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu Nhà đầu tư hoàn thiện nội dung về môi trường trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tham gia ý kiến về lĩnh vực môi trường theo quy định.

7. Nội dung khác:

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài chính (cơ quan chức năng) kiểm tra, rà soát lại toàn bộ quy trình, quá trình cổ phần hóa, phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật; việc xác định giá trị tài sản nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa của Công ty Nông Thổ sản 1 đối với khu đất số 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và việc quản lý, bảo toàn vốn Nhà nước, tỷ lệ vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần Nông sản Agrexim theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến đề Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QHKHSDD



Bùi Duy Cường