

Số: 243 /BC-KH&ĐT

Hà Nội, ngày 24 tháng 5 năm 2022

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Về 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: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Nông sản Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai. Căn cứ các quy định hiện hành, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã đề nghị các Sở, Ngành, UBND quận Hoàng Mai tham gia ý kiến thẩm định. Sau khi tổng hợp, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND Thành phố như sau:

I. Tóm tắt một số nội dung đề xuất chủ trương đầu tư:

Công ty cổ phần Nông sản Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án với một số nội dung chủ yếu sau:

- (1). Tên dự án: Nhà ở xã hội cao tầng.
- (2). Địa điểm thực hiện: 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- (3). Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu nhà ở xã hội cao tầng để góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở, ổn định đời sống của cán bộ công chức, người lao động thuộc các cơ quan Trung ương, cán bộ công chức của quận Hoàng Mai và người dân có thu nhập thấp trên địa bàn Thành phố; đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn quận Hoàng Mai.
- (4). Quy mô đầu tư: Quy mô sử dụng đất khoảng 3.549,9 m², trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 1.458 m². Xây dựng công trình cao 35 tầng và 02 tầng hầm với tổng số 594 căn hộ chung cư; quy mô dân số khoảng 1.350 người.
- (5). Tổng vốn đầu tư: Khoảng 1.197,138 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Nhà đầu tư khoảng 239,428 tỷ đồng (chiếm khoảng 20% tổng vốn đầu tư).
- (6). Tiến độ thực hiện: Từ Quý I/2022 đến Quý II/2023.

II. Tổng hợp kết quả thẩm định:

1. Về tổ chức thẩm định:

1.1. Cơ sở áp dụng thủ tục về chủ trương đầu tư:

Tại Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư ngày 29/12/2021, Công ty cổ phần Nông sản Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư) thực hiện Dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại



TCH

393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai. Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định: *Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư.* Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 quy định cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp: *Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất.* Các đơn vị báo cáo khu đất đề xuất thực hiện Dự án hiện do Công ty cổ phần Nông sản Agrexim đang quản lý, sử dụng và cung cấp các tài liệu liên quan: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Thành phố cấp ngày 15/9/1989 cho Công ty Nông sản 1; các Quyết định số 1834/2004/QĐ-BTM ngày 08/12/2004, số 2306/QĐ-BTM ngày 05/9/2005 của Bộ Thương mại về việc chuyển Công ty Nông sản 1 thành Công ty cổ phần Nông sản Agrexim; Biên bản ngày 15/5/2007 về việc bàn giao tài sản, tiền vốn và lao động từ Công ty Nông sản 1 sang Công ty cổ phần Nông sản Agrexim.v.v. Căn cứ hồ sơ đề xuất và quy định tại Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020, việc chấp thuận đầu tư Dự án thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố (dự án xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 50 ha, quy mô dân số dưới 15.000 người). Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định liên quan.

1.2. Quá trình tổ chức thẩm định:

Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có các Văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 04/01/2022, số 454/KH&ĐT-NNS ngày 28/01/2022, số 677/KH&ĐT-ĐT ngày 24/02/2022 đề nghị, đôn đốc các Sở, Ngành, UBND quận Hoàng Mai tham gia ý kiến thẩm định; đến nay đã nhận được ý kiến của các đơn vị: Bảo hiểm Xã hội thành phố Hà Nội (Văn bản số 124/BHXH-QLT ngày 11/01/2022); UBND quận Hoàng Mai (Văn bản số 64/UBND-QLĐT ngày 13/01/2022); Công an thành phố Hà Nội (Văn bản số 472/CAHN-PC07 ngày 20/01/2022); Sở Tài chính (Văn bản số 480/STC-TCĐT ngày 21/01/2022); Sở Xây dựng (Văn bản số 1220/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022); Cục Thuế thành phố Hà Nội (Văn bản số 7262/CTHN-QLĐ ngày 07/3/2022); UBND quận Hoàng Mai (Văn bản số 491/UBND-QLĐT ngày 09/3/2022); Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 1411/STNMT-QHKHSDĐ ngày 10/3/2022); Sở Quy hoạch - Kiến trúc (các Văn bản số 631/QHKT-P2 ngày 15/02/2022, số 1447/QHKT-BSH ngày 14/4/2022). Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các đơn vị, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 678/KH&ĐT-ĐT ngày 24/02/2022 đề nghị Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình hoàn thiện thủ tục đất đai và một số nội dung đề xuất của Dự án; đến nay đã nhận được báo cáo, kiến nghị của Công ty TNHH Hòa Bình (các Văn bản số 30-2022/CV-HB ngày 22/02/2022, số 40-2022/CV-HB ngày 23/02/2022, số 46A-2022/CV-HB ngày 18/3/2022, số 48-2022/CV-HB ngày 24/3/2022, số 68-2022/CV-HB ngày 27/4/2022). Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND Thành phố xem xét chỉ đạo.

3. Tổng hợp kết quả thẩm định:

3.1. Về sự phù hợp quy hoạch:

3.1.1. Về quy hoạch sử dụng đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 1411/STNMT-QHKHQĐĐ ngày 10/3/2022: 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; 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.

3.1.2. Về quy hoạch xây dựng:

Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến tại Văn bản số 631/QHKT-P2 ngày 15/02/2022:

- Về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Hồ sơ đề xuất Dự án có quy mô sử dụng đất khoảng 3.549,9 m²; diện tích đất xây dựng công trình khoảng 2.086 m²; công trình cao 35 tầng và 02 tầng hầm với tổng số 1.059 căn hộ chung cư; quy mô dân số khoảng 2.648 người. Theo Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt, khu đất Dự án thuộc ô quy hoạch F4, trong khu vực chức năng đất nhóm nhà ở dự án với mật độ xây dựng khoảng 30-60%, tầng cao 01-35 tầng. Việc đề xuất thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội cao tầng tại khu đất trên có chức năng sử dụng đất cơ bản phù hợp với chức năng sử dụng đất xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Quy mô Dự án có các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao) về cơ bản nằm trong phạm vi khung chỉ tiêu khống chế của Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Về hệ số sử dụng đất và quy mô dân số: Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất của Dự án khoảng 20,6 lần là không phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD). Ngoài ra, ô quy hoạch F4 có dân số hạn chế (dân số đến năm 2020 và các năm tiếp theo khoảng 7.350 người, đến năm 2050 khoảng 4.221 người, trong đó dân số hiện trạng và các dự án đã phê duyệt khoảng 5.728 người). Do đó, việc đề xuất quy mô dân số tại Dự án khoảng 2.648 người là không phù hợp.

Nhà đầu tư có Văn bản số 30-2022/CV-HB ngày 22/02/2022 báo cáo giải trình như sau: Mục 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định: *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.* Sau khi làm việc với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Nhà đầu tư điều chỉnh nội dung đề xuất cụ thể như sau: *Quy mô sử dụng đất khoảng 3.549,9 m²; diện tích đất xây dựng công trình khoảng 1.458 m²; công trình cao 35 tầng và 02 tầng hầm với tổng số 594 căn hộ chung cư; quy mô dân số khoảng 1.350 người.*

Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về đề xuất trên tại Văn bản số 1447/QHKT-BSH ngày 15/02/2022: Nhà đầu tư có Văn bản số 30-2022/CV-HB ngày 22/02/2022 báo cáo thay đổi một số chỉ tiêu theo hướng giảm so với nội dung đề xuất tại hồ sơ gửi kèm Văn bản số 01/KH&ĐT-NNS ngày 04/01/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Các nội dung này cơ bản không ảnh hưởng đến nội dung tham gia ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 631/QHKT-P2 ngày

15/02/2022. Sau khi được UBND Thành phố đồng ý về chủ trương giao chủ đầu tư thực hiện dự án tại khu đất trên, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ hướng dẫn Nhà đầu tư thủ tục về quy hoạch kiến trúc, xác định quy mô Dự án trên cơ sở khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ và các quy phạm pháp luật có liên quan, báo cáo UBND Thành phố xem xét chấp thuận.

3.2. Về chủ trương phát triển nhà ở xã hội và sự phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố:

3.2.1. Về chủ trương phát triển nhà ở xã hội:

Tại Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Quốc hội đã thông qua chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi kinh tế-xã hội, trong đó đã giao Chính phủ tập trung tháo gỡ các vướng mắc về cơ chế, chính sách, pháp luật liên quan đến nhà ở xã hội. Tại Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của HĐND Thành phố về kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội 5 năm 2021-2025 đã xác định mục tiêu phấn đấu xây dựng khoảng 1,25 triệu m² sàn nhà ở, tương đương khoảng 25 nghìn căn hộ nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng có Văn bản số 261/BXD-QLN ngày 24/01/2022 về việc thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, trong đó có nội dung đề nghị các địa phương phối hợp và tập trung triển khai một số giải pháp để tạo môi trường thuận lợi về đất đai, thủ tục hành chính, hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp tích cực tham gia phát triển nhà ở xã hội, nâng cao chất lượng nhà ở xã hội. Đề xuất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai là phù hợp với chủ trương trên.

3.2.2. Sự phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố:

Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1200/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022: Nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai chưa có trong danh mục các dự án xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 kèm theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29/11/2021.

Thực tế, đến nay Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021-2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Thành phố giai đoạn 2021-2025 chưa được phê duyệt. Tại Điều 2 Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND Thành phố có nội dung: *Quyết định phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 mang tính chất tạm thời để phục vụ công tác quản lý nhà nước về phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2021-2025. Sau khi Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021-2030 và định hướng đến năm 2040 được duyệt sẽ thực hiện rà soát, điều chỉnh để phê duyệt chính thức.* Trường hợp Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Dự án tại Kế hoạch phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Thành phố theo quy định.

3.3. Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất và khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng

100

điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất:

3.3.1. Về nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 1411/STNMT-QHKHQĐĐ ngày 10/3/2022: Khu đất tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai đề xuất xây dựng nhà ở xã hội có nguồn gốc do Xí nghiệp kinh doanh vận tải hàng hóa Công ty Nông thổ sản 1 quản lý theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A003500 ngày 15/9/1989 và Hợp đồng thuê đất số 442-245NĐ/HĐTĐ ngày 10/11/1999 của Sở Địa chính Nhà đất Hà Nội với diện tích 3.536 m², 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 theo các Quyết định số 1834/2004/QĐ-BTM ngày 08/12/2004, số 2306/QĐ-BTM ngày 05/9/2005 của Bộ Thương mại. Khu đất đã được bàn giao từ 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 đại diện: Bộ Thương mại; bên giao - Công ty Nông thổ sản 1; 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 MTV Địa chính Hà Nội lập 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 có diện tích 3.549,9 m²; hiện trạng có một số nhà xưởng, kho và nhà làm việc. Đề nghị Sở Tài chính kiểm tra, rà soát quy trình, quá trình cổ phần hóa và phương án xử dụng đất của Công ty Nông thổ sản 1 đối với khu đất này.

Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 480/STC-TCĐT ngày 21/01/2022:

- *Về việc cổ phần hóa:* Công ty Nông thổ sản 1 được cổ phần hóa và chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 27/9/2005 theo các văn bản: Quyết định số 1815/2004/QĐ-BTM ngày 07/12/2004 của Bộ Thương mại về phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2003; các Quyết định số 1834/2004/QĐ-BTM ngày 08/12/2004, số 2306/QĐ-BTM ngày 05/9/2005 của Bộ Thương mại về chuyển Công ty Nông thổ sản 1 thành Công ty cổ phần Nông sản Agrexim; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100108198 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 27/9/2005. Vốn điều lệ tại thời điểm cổ phần hóa là 15.000 triệu đồng, trong đó Nhà nước nắm giữ 30% vốn điều lệ. Công ty có nguồn gốc là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc Bộ Thương mại nên thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và xác định giá trị nhà, đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa thuộc Bộ Tài chính và Bộ Thương mại. Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần; theo đó không quy định doanh nghiệp khi cổ phần hóa phải lập phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- *Việc thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước:* Công ty cổ phần Nông sản Agrexim được phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển sang công ty cổ phần trước thời điểm Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng

Chính phủ có hiệu lực (ngày 08/3/2007) nên không phải lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Quyết định này.

- Việc thực hiện các Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công: Theo báo cáo của Công ty cổ phần Nông sản Agrexim tại Văn bản số 11A/2022/CV-AGREXIM ngày 12/01/2022, tại thời điểm 02 Nghị định này có hiệu lực, tỷ lệ vốn Nhà nước (do Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước - SCIC nắm giữ) tại Công ty là 30,76% vốn điều lệ nên không thuộc đối tượng áp dụng của Nghị định này.

3.3.2. Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 1411/STNMT-QHKHSDD ngày 10/3/2022: Căn cứ Luật Đất đai năm 2013: Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất (điểm đ Khoản 2 Điều 118). Nhà đầu tư thực hiện Dự án được sử dụng đất theo hình thức 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. Ngoài ra, Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định: 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau: a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội. Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định: Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 1411/STNMT-QHKHSDD ngày 10/3/2022: Dự án 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 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 sửa đổi bổ sung tại Khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017). Sau khi cổ phần hóa đến nay, Công ty cổ phần Nông sản Agrexim chưa làm thủ tục pháp lý về quyền sử dụng khu đất tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai. Công ty 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 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.

Công ty cổ phần Nông sản Agrexim đã nộp hồ sơ, được Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, có Văn bản số 2475/STNMT-ĐKTKĐĐ ngày 21/4/2022 hướng dẫn hoàn thiện để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

3.4. Việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chí để được làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định trong quá trình thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội cần lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở đối với các nội dung: *Đánh giá việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chí để được làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.* Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1200/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022: Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: a) *Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;* 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.* Khu đất đề xuất thực hiện Dự án trước đây UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/1989 cho Xí nghiệp vận tải Công ty Nông thổ sản 1 (nay là Công ty cổ phần Nông sản Agrexim), diện tích 3.536 m², thời hạn sử dụng lâu dài. 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.* Trường hợp thực hiện Dự án theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư kiểm tra điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp; tổng hợp ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường về quyền sử dụng đất hợp pháp của nhà đầu tư; rà soát quy định pháp luật về đầu tư để tổng hợp, tham mưu báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định.

- Về kiểm tra điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp:

Công ty cổ phần Nông sản Agrexim được Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100108198, đăng

ký lần đầu ngày 27/9/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/6/2021; vốn điều lệ 60,545 tỷ đồng; ngành nghề kinh doanh có kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Hòa Bình được Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0100276146, đăng ký lần đầu ngày 21/4/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 06/4/2021; vốn điều lệ 1.100 tỷ đồng; ngành nghề kinh doanh có kinh doanh bất động sản.

- *Về quyền sử dụng đất của nhà đầu tư:* Theo ý kiến của UBND quận Hoàng Mai tại Văn bản số 491/UBND-QLĐT ngày 09/03/2022: *Khu đất đề xuất thực hiện Dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai do Công ty cổ phần Nông sản Agrexim đang quản lý, sử dụng (chi tiết tại Mục II.3.3 nêu trên).*

- *Rà soát quy định pháp luật về đầu tư:* Điểm b Khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 quy định khi thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư cần đánh giá: *Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.* Nội dung này đã được trình bày tại Mục II.3.3 nêu trên.

Đề xuất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng phù hợp với chủ trương phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ, Thành phố, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt (về chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình). Công ty cổ phần Nông sản Agrexim có chức năng kinh doanh bất động sản và đang quản lý, sử dụng khu đất đề xuất Dự án; cơ bản đáp ứng điều kiện để làm chủ đầu tư Dự án theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014.

3.5. Về năng lực tài chính của Nhà đầu tư:

3.5.1. Về tổng vốn đầu tư:

Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1200/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022: Tổng vốn đầu tư đề xuất khoảng 1.197,14 tỷ đồng. Luật Xây dựng năm 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng năm 2020 và các Nghị định hướng dẫn liên quan không quy định trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác tại giai đoạn Quyết định chủ trương đầu tư dự án. Đồng thời, theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ không quy định trách nhiệm tham gia ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở đối với sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

3.5.2. Về vốn chủ sở hữu:

Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 480/STC-TCĐT ngày 21/01/2022:

Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ không quy định thẩm định năng lực tài chính khi chấp thuận chủ trương, tuy nhiên theo quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có yêu cầu về năng lực tài chính của nhà đầu tư. Việc thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất thuộc trách nhiệm của Sở Tài nguyên và

Môi trường. Luật Đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau: *a. Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha.* Như vậy, Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình cần đáp ứng vốn thuộc sở hữu tham gia vào Dự án tối thiểu là: $20\% \times 1.197,14$ tỷ đồng = khoảng 239,43 tỷ đồng. Đây cũng là số vốn chủ sở hữu Nhà đầu tư đề xuất tham gia thực hiện Dự án.

Hồ sơ có Báo cáo tài chính các năm 2019, 2020 của Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình đã được kiểm toán, theo đó:

- Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Nông sản Agrexim tại ngày 31/12/2019 là 88,447 tỷ đồng; tại ngày 31/12/2020 là 83,774 tỷ đồng.

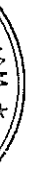
- Vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Hòa Bình tại ngày 31/12/2019 là 4.370,982 tỷ đồng; tại ngày 31/12/2020 là 4.429,911 tỷ đồng.

- Mức vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư tại thời điểm ngày 31/12/2020 theo Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán nêu trên lớn hơn mức vốn thuộc sở hữu tối thiểu tham gia vào Dự án cần đáp ứng theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, mức vốn chủ sở hữu Nhà đầu tư đề xuất tham gia vào Dự án (239,43 tỷ đồng). Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của hồ sơ tài liệu gửi trong hồ sơ. Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán Hà Nội chịu trách nhiệm trước pháp luật về Báo cáo kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính các năm 2019, 2020 của Công ty cổ phần Nông sản Agrexim. Công ty TNHH Kiểm toán Cimeico chịu trách nhiệm trước pháp luật về Báo cáo kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty TNHH Hòa Bình. Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Bình An chịu trách nhiệm trước pháp luật về Báo cáo kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty TNHH Hòa Bình.

Căn cứ ý kiến trên của Sở Tài chính, trường hợp Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (trong đó có điều kiện về năng lực tài chính của người sử dụng đất) để báo cáo đề xuất UBND Thành phố theo đúng quy định pháp luật.

3.5.3. Về vốn vay:

Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 480/STC-TCĐT ngày 21/01/2022: Nhà đầu tư đề xuất sử dụng vốn vay các tổ chức tín dụng là 718,28 tỷ đồng, chiếm 60% tổng vốn đầu tư Dự án. Hồ sơ có: Thư cam kết thu xếp tài chính số VAP130122OTG573 ngày 13/01/2022 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Vạn Phúc (chấp thuận phát hành Thư cam kết thu xếp tài chính đối với Liên danh: Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình, đại diện là Công ty TNHH Hòa Bình), trong đó cam kết thu xếp tài chính/ cam kết cấp tín dụng cho Công ty TNHH Hòa Bình để thực hiện Dự án với số tiền tối đa là 838 tỷ đồng khi Công ty và Dự án đáp ứng các điều kiện của Ngân hàng. Cam kết có giá trị kể từ ngày 13/01/2022 đến ngày 30/6/2023. Việc Nhà đầu tư đề xuất nguồn



TH

vốn đầu tư từ nguồn vốn vay ngân hàng phụ thuộc vào việc thẩm định của ngân hàng về các điều kiện cho vay, đảm bảo tiền vay của Dự án theo quy định pháp luật về tín dụng, quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Vạn Phúc, phù hợp với hạn mức được cho vay đối với dự án của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - chi nhánh Vạn Phúc.

3.5.4. Về vốn huy động hợp pháp khác:

Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 480/STC-TCĐT ngày 21/01/2022: Nhà đầu tư đề xuất sử dụng vốn huy động khoảng 239,43 tỷ đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư Dự án. Nhà đầu tư phải thực hiện theo đúng quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 68 Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành; chịu trách nhiệm cân đối đủ các nguồn vốn chủ sở hữu, vốn huy động hợp pháp để đảm bảo thực hiện Dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành, đáp ứng tiến độ thực hiện đã đề xuất với UBND Thành phố.

3.6. Về tên Dự án:

Nhà đầu tư đề xuất tên Dự án là: *Nhà ở xã hội cao tầng*. Đề xuất này phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014.

3.7. Về tiến độ thực hiện:

Nhà đầu tư đề xuất tiến độ thực hiện Dự án từ Quý I/2022 đến Quý II/2023. Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1200/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022: *Nhà đầu tư chưa xây dựng tiến độ chi tiết của Dự án. Đề nghị Nhà đầu tư thực hiện đúng quy định.* Nhà đầu tư báo cáo làm rõ tại Văn bản số 40-2022/CV-HB ngày 23/02/2022 như sau: *Giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến hết Quý I/2022; giai đoạn thực hiện đầu tư từ Quý II/2022 đến hết Quý I/2023; giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa Dự án vào khai thác, sử dụng từ Quý II/2023.* Nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đề xuất tiến độ nêu trên, thực hiện đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

3.8. Về các nội dung chuyên ngành khác:

3.8.1. Sơ bộ tác động môi trường:

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 1411/STNMT-QHKHSDĐ ngày 10/3/2022: Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ có nội dung quy định 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.* Hồ sơ đề xuất chưa cung cấp đầy đủ các nội dung, thông tin của Dự án làm cơ sở để 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. Đề nghị Nhà đầu tư hoàn thiện nội dung này.

Nhà đầu tư có Văn bản số 46A-2022/CV-HB ngày 18/3/2022 báo cáo giải trình như sau: Theo quy định tại mục 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020: *Đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường là dự án đầu tư nhóm I quy định tại khoản 3 Điều 28 của Luật này.* Theo quy định tại mục 3 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Phụ lục II, Phụ lục III kèm theo

Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ thì Dự án không thuộc dự án đầu tư nhóm I; do vậy không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường.

3.8.2. Sự phù hợp của sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh sản phẩm đối với từng loại nhà ở):

Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1200/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022: Nhà đầu tư đề xuất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng, tuy nhiên chưa đề xuất cụ thể diện tích nhà ở xã hội tại Dự án. Đề nghị Nhà đầu tư xác định diện tích nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

Nhà đầu tư có Văn bản số 40-2022/CV-HB ngày 23/02/2022 báo cáo giải trình như sau: *Diện tích sàn nhà ở xã hội khoảng 31.134,8 m², tương đương 80,63% diện tích sàn công trình với 510 căn hộ (trong đó: diện tích sàn nhà ở xã hội để bán là 24.402 m², chiếm 78,38% diện tích sàn nhà ở xã hội; diện tích sàn nhà ở xã hội để cho thuê là 6.732,8 m², chiếm 21,62% diện tích sàn nhà ở xã hội); diện tích sàn căn hộ để bán thương mại là 5.884,2 m² với 84 căn hộ và diện tích sàn kinh doanh thương mại là 1.595 m², tương đương 19,37% diện tích sàn công trình.* Như báo cáo tại Mục II.3.1, việc Nhà đầu tư đề xuất xây dựng công trình với tổng số 594 căn hộ chung cư, quy mô dân số khoảng 1.350 người chưa được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất. Việc Nhà đầu tư đề xuất sử dụng 20% quỹ sàn công trình để kinh doanh thương mại là chưa phù hợp quy định tại Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư). Theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1447/QHKT-BSH ngày 15/02/2022: Sau khi được UBND Thành phố đồng ý về chủ trương giao chủ đầu tư thực hiện dự án tại khu đất trên, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ hướng dẫn Nhà đầu tư thủ tục về quy hoạch kiến trúc, xác định quy mô Dự án trên cơ sở khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về quản lý nhà ở xã hội và các quy phạm pháp luật có liên quan, báo cáo UBND Thành phố xem xét chấp thuận.

3.8.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1200/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022: Nhà đầu tư chưa đề xuất cụ thể phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến Dự án. Do vậy Sở Xây dựng chưa có cơ sở để trả lời nội dung này.

Nhà đầu tư có Văn bản số 40-2022/CV-HB ngày 23/02/2022 báo cáo sẽ đầu tư khoảng 512,52 m² sàn để làm nhà trẻ. Diện tích đường giao thông xung quanh tòa nhà, bồn hoa, cây xanh khoảng 2.024,9 m². Ngoài ra còn đầu tư hệ thống phòng cháy chữa cháy, cấp thoát nước, cấp điện, thang máy và các hạ tầng kỹ thuật

liên quan khác. Như nêu trên, theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1447/QHKT-BSH ngày 15/02/2022: Sau khi được UBND Thành phố đồng ý về chủ trương giao chủ đầu tư thực hiện dự án tại khu đất trên, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ hướng dẫn Nhà đầu tư thủ tục về quy hoạch kiến trúc, xác định quy mô Dự án trên cơ sở khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về quản lý nhà ở xã hội và các quy phạm pháp luật có liên quan, báo cáo UBND Thành phố xem xét chấp thuận.

3.8.4. Về phòng cháy, chữa cháy:

Công an thành phố Hà Nội có ý kiến tại Văn bản số 472/CAHN-PC07 ngày 20/01/2022: Tính đến ngày 17/01/2022 chưa có thông tin vi phạm quy định về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình, dự án do Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình làm chủ đầu tư. Sau khi được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án, Nhà đầu tư cần thực hiện đầy đủ các thủ tục về phòng cháy, chữa cháy trong đầu tư xây dựng theo quy định.

3.8.5. Về nghĩa vụ tài chính với ngân sách Nhà nước:

Cục Thuế thành phố Hà Nội có ý kiến tại Văn bản số 7262/CTHN-QLĐ ngày 07/3/2022: Căn cứ thông tin hệ thống quản lý thuế, đến ngày 25/01/2022 Công ty cổ phần Nông sản Agrexim không nợ nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính liên quan đến các khoản thu từ đất đối với ngân sách Nhà nước. Công ty TNHH Hòa Bình không nợ nghĩa vụ thuế, tuy nhiên phải nộp tiền sử dụng đất (khoảng 322,813 tỷ đồng, trong đó: đã nộp khoảng 129,125 tỷ đồng; còn phải nộp khoảng 193,688 tỷ đồng) và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (khoảng 165,319 tỷ đồng) đối với Dự án tại 505 phố Minh Khai, quận hai Bà Trưng. Công ty đã nhiều lần có văn bản đề nghị UBND Thành phố xem xét, giải quyết xác nhận Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo kết luận của Thanh tra Thành phố. UBND Thành phố đã có Văn bản số 4091/UBND-KT ngày 18/11/2021 giao Thanh tra Thành phố chủ trì xem xét giải quyết kiến nghị này. Hiện nay, Thanh tra Thành phố đang chủ trì tổng hợp hồ sơ về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Dự án này để báo cáo UBND Thành phố.

3.8.6. Về chấp hành chính sách pháp luật về bảo hiểm xã hội:

Bảo hiểm xã hội thành phố Hà Nội có ý kiến tại Văn bản số 124/BHXH-QLT ngày 11/01/2021: Về cơ bản Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình chấp hành đầy đủ chính sách pháp luật bảo hiểm xã hội cho người lao động.

3.8.7. Về ưu đãi đầu tư:

Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1200/SXD-PTĐT ngày 22/02/2022: Cơ chế chính sách hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014.

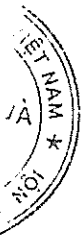
III. Tổng hợp chung, đề xuất, kiến nghị:

Công ty cổ phần Nông sản Agrexim và Công ty TNHH Hòa Bình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng

Mai. Theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Theo quy định tại Luật Đầu tư năm 2020 việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện trong trường hợp Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất. Khu đất đề xuất thực hiện Dự án có nguồn gốc do doanh nghiệp nhà nước - Công ty Nông thổ sản 1 quản lý, sử dụng. Đơn vị này được cổ phần hóa thành Công ty cổ phần Nông sản Agrexim và hiện đang quản lý, sử dụng đất. Sở Tài chính đã rà soát, có ý kiến (Văn bản số 480/STC-TCĐT ngày 21/01/2022): Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ, theo đó không quy định doanh nghiệp khi cổ phần hóa phải lập phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Công ty không thuộc đối tượng phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007, các Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

Đề xuất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng phù hợp với chủ trương phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ, Thành phố, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 đã được phê duyệt (về chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình). Công ty cổ phần Nông sản Agrexim, Công ty TNHH Hòa Bình có chức năng kinh doanh bất động sản, có năng lực tài chính đáp ứng điều kiện để được giao đất thực hiện Dự án theo quy định pháp luật đất đai. Căn cứ các yếu tố đã nêu, Công ty cổ phần Nông sản Agrexim cơ bản đáp ứng điều kiện để làm chủ đầu tư Dự án theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (trường hợp doanh nghiệp 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 đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội). Sau khi cổ phần hóa đến nay, Công ty cổ phần Nông sản Agrexim chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng khu đất tại 393 đường Lĩnh Nam. Công ty đang liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thành thủ tục đất đai, làm căn cứ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

Dự án có chức năng sử dụng đất, quy mô công trình cơ bản phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị H2-4; tuy nhiên chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất và quy mô dân số chưa phù hợp. Những nội dung này cần được làm rõ thêm để hoàn thiện nội dung đề xuất về cơ cấu sản phẩm nhà ở và phương án bố trí, đầu tư, quản lý, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại Dự án theo quy định. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến (Văn bản số 1447/QHKT-BSH ngày 15/02/2022): Sau khi được UBND Thành phố đồng ý về chủ trương giao chủ đầu tư thực hiện dự án tại khu đất trên, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ hướng dẫn Nhà đầu tư thủ tục về quy hoạch kiến trúc, xác định quy mô Dự án trên cơ sở khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 được duyệt, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ và các quy phạm pháp luật có liên quan, báo cáo UBND Thành phố xem xét chấp thuận.



TC

Căn cứ các nội dung nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND Thành phố: Thống nhất chủ trương cho phép Công ty cổ phần Nông sản Agrexim hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hòa Bình để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội cao tầng tại 393 đường Lĩnh Nam, phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai. Yêu cầu 02 Công ty liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hoàn thiện các thủ tục về đất đai, quy hoạch theo quy định, làm cơ sở hoàn thiện nội dung, thủ tục về chủ trương đầu tư Dự án theo quy định.

Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND Thành phố xem xét./.

Nơi nhận: *✓*

- Như trên;
- PGĐ Sở N.N.Tú;
- Lưu VP, 1 cửa, ĐT(02) M.Đức.



Đỗ Anh Tuấn