



**CN CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI**

Số: 13./ĐN-CNLS

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

Lạng Sơn, ngày 02 tháng 04 năm 2018

"Đề nghị xem lại một số nội dung trả lời
kiến nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản HN
Tại Công văn số 268/SXD-PTĐT&HTKT ngày
22/03/2018 của Sở Xây dựng"

HÀNH TRÌNH UBND T. LẠNG SƠN	
Số: 38.1	Kính gửi: - UBND tỉnh Lạng Sơn
ĐẾN Ngày: 11/16/18	- Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở TNMT Lạng Sơn
Chuyên: Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội đã nhận được Công văn số 268/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/03/2018 của Sở Xây dựng trả lời kiến nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội tại Công văn số 04/ĐN-CNLS ngày 15/01/2018 về việc kiến nghị xem xét lại một số nội dung trong Báo cáo số 20/BC-TCT ngày 13/12/2017 của Tổ công tác. Sau khi xem xét nội dung trả lời giải quyết các kiến nghị, Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội nhận thấy việc xem xét, giải quyết của Tổ công tác về các nội dung kiến nghị còn chưa thỏa đáng, chưa hợp tình, hợp lý, có nội dung trả lời lại căn cứ vào quyết định đã được thay thế để giải quyết...	- Tổ công tác 1697 thuộc Sở Xây dựng

Kính gửi: - UBND tỉnh Lạng Sơn

- Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở TNMT Lạng Sơn
- Tổ công tác 1697 thuộc Sở Xây dựng

Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội đã nhận được Công văn số 268/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/03/2018 của Sở Xây dựng trả lời kiến nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội tại Công văn số 04/ĐN-CNLS ngày 15/01/2018 về việc kiến nghị xem xét lại một số nội dung trong Báo cáo số 20/BC-TCT ngày 13/12/2017 của Tổ công tác. Sau khi xem xét nội dung trả lời giải quyết các kiến nghị, Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội nhận thấy việc xem xét, giải quyết của Tổ công tác về các nội dung kiến nghị còn chưa thỏa đáng, chưa hợp tình, hợp lý, có nội dung trả lời lại căn cứ vào quyết định đã được thay thế để giải quyết...

Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội đề nghị với UBND tỉnh Lạng Sơn, Sở Xây dựng, Sở tài chính và Tổ công tác 1697 xem xét lại một số nội dung trong Công văn trả lời của Sở Xây dựng cụ thể như sau:

1/. Trả lời về việc tính chi phí lãi vay ngân hàng của Tổ công tác:

1.1. Việc tính chi phí lãi vay: Về việc này Công ty xin có ý kiến như sau:

Ngày 16/04/2009, UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 690/QĐ-UBND Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tổng mức đầu tư Dự án Khu đô thị Phú Lộc IV, tại Điều 2 quyết định này quy định: "**Tổng mức đầu tư này thay thế tổng mức đầu tư đã phê duyệt tại Quyết định số 1861/QĐ-UBND-XD ngày 22/09/2005 của UBND tỉnh; các nội dung khác của Quyết định số 1861/QĐ-UBND-XD không thay đổi**".

Khi xác định chi phí lãi vay, Tổ công tác lại căn cứ vào tổng mức đầu tư điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1861/QĐ-UBND-XD ngày 22/09/2005 nhưng đã được thay thế bằng Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 16/04/2009 của UBND tỉnh Lạng Sơn để phân bổ hệ số lãi vay là không đúng.

Đề nghị UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo Sở Xây dựng, Sở tài chính và Tổ công tác 1697 xem xét và tính toán lại khoản chi phí này.

1.2. Yêu cầu Doanh nghiệp bóc tách, chứng minh được chi phí lãi vay:

Trong Công văn trả lời, Sở Xây dựng yêu cầu Công ty phải bóc tách, chứng minh được chi phí lãi vay để đầu tư cho các nút giao thông theo từng năm... để có cơ sở báo cáo UBND tỉnh xem xét. Về việc này Công ty có ý kiến như sau:

Khi thi công Hạ tầng của dự án, Nhà đầu tư thi công cả Hạ tầng của Dự án và Hạ tầng các nút giao thông nên Hợp đồng tín dụng và Khế ước vay không thể hiện được Món vay nào cho Hạ tầng của Dự án, Món vay nào cho Hạ tầng các nút giao thông. Nên yêu cầu của Sở Xây dựng Nhà đầu tư không thực hiện được. Còn việc

chứng minh chi phí lãi vay cho phần Hạ tầng của Dự án và các nút giao thông đã được xác định tại Biên bản kiểm toán ngày 28/05/2017 của kiểm toán Nhà nước là: 93.536.601.110 đồng đã gửi Tổ công tác.

2/. Không chấp nhận khoản tiền 450 triệu đồng hỗ trợ hộ Lý Hồng Minh:

Trong công văn trả lời, Sở Xây dựng đề nghị Nhà đầu tư tính vào chi phí GPMB của Dự án Khu đô thị Phú Lộc IV là không phù hợp vì đây là khoản tiền chi hỗ trợ mà tình yêu cầu Nhà đầu tư chi và có quyết định cho bù trừ vào tiền thuế.

Mặc dù số tiền 450 triệu không phải là lớn với Nhà đầu tư, nhưng để đảm bảo uy tín và cam kết của tỉnh với Nhà đầu tư, hiện nay Tổ công tác đang xác định giá trị 12% quỹ đất Nhà đầu tư phải thanh toán trả tỉnh và thực hiện bù trừ với chi phí xây dựng các nút giao thông Nhà đầu tư đã thi công. Do đó nếu Tổ công tác không chấp nhận tính vào chi phí GPMB các nút giao thông thì đề nghị Tỉnh cho bù trừ vào giá trị quỹ đất 12% còn lại Nhà đầu tư phải thanh toán trả lại tỉnh.

3/. Về diện tích đất giao tái định cư của dự án không được bù trừ khi xác định diện tích quỹ đất 12% Nhà đầu tư phải thanh toán trả tỉnh:

Trong công văn trả lời Sở Xây dựng nêu: Công ty chưa thực hiện quy trình lập hồ sơ, thủ tục về việc giao tái định cư vượt tiêu chuẩn là: 683,10 m² và không đủ tiêu chuẩn là: 836,00 m² do vậy Tổ công tác không có cơ sở để đối trừ vào quỹ đất 12%.

Về việc này, đề nghị Sở Xây dựng, Tổ công tác và các cơ quan chức năng có văn bản hướng dẫn chi tiết trình tự, thủ tục, các hồ sơ phải hoàn thiện đối với diện tích đất giao tái định cư nêu trên để gửi UBND thành phố báo cáo UBND tỉnh có văn bản chấp thuận cho đơn vị được đối trừ vào quỹ đất 12% phải thanh toán trả tỉnh.

4/. Đối với diện tích đất chưa được cấp Giấy CNQSDĐ và chưa GPMB được:

Đề nghị UBND tỉnh, Sở TNMT và Sở Xây dựng sớm xem xét giải quyết cấp Giấy CNQSDĐ và GPMB để Nhà đầu tư thực hiện đúng các cam kết với hộ dân.

Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội đề nghị UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn và Tổ công tác 1697 xem xét lại các kiến nghị nêu trên để đảm bảo công bằng và không gây thiệt hại cho Nhà đầu tư.

Sự đúng mức, tôn trọng cam kết, áp dụng thực tế phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết các tồn tại của Dự án mà quý lãnh đạo dành cho doanh nghiệp - Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ông Trưởng PCT.UBND tỉnh;
- HĐQT Cty, TGD;
- Lưu: VPCN (08b).





CN CÔNG TY CỔ PHẦN
BDS HÀ NỘI

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

Số: ..04../ĐN-CNLS

Lạng Sơn, ngày 15 tháng 01 năm 2018

"V/v Kiến nghị xem lại một số nội dung
Xử lý quỹ đất 12% trong báo cáo Số 20/BC-TCT
ngày 13/12/2017 của Tổ công tác"

(Gửi lần thứ 2)

Kính gửi: - UBND tỉnh Lạng Sơn

- Sở Xây Dựng, Sở tài chính Lạng Sơn

- Tổ công tác 1697 thuộc Sở Xây dựng

Ngày 20/12/2017, Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội đã có Văn bản số 70/ĐN-CNLS đề nghị UBND tỉnh Lạng Sơn, Sở Xây Dựng, Sở tài chính và Tổ công tác 1697 xem xét lại một số nội dung trong Báo cáo số 20/BC-TCT ngày 13/12/2017 của Sở Xây dựng Báo cáo về việc thực hiện kiểm tra, rà soát, xem xét xử lý quỹ đất 12% của Dự án Khu đô thị Phú Lộc IV thành phố Lạng Sơn. Nhưng đến nay, Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội vẫn chưa nhận được ý kiến xem xét, giải quyết của các cơ quan chức năng của tỉnh.

Đề đảm bảo nghĩa vụ và quyền lợi của Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Phú Lộc IV, Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội tiếp tục có một số kiến nghị với UBND tỉnh Lạng Sơn, Sở Xây Dựng, Sở tài chính và Tổ công tác 1697 cụ thể như sau:

1/. Đề nghị xem lại việc tính chi phí lãi vay ngân hàng:

Tổ công tác tính chi phí lãi vay không theo số liệu đã được kiểm toán ghi trong Biên bản kiểm toán của Tổ kiểm toán đã xác định tại đơn vị, mà tính theo Hệ số phân bổ dựa trên số kế hoạch được Phê duyệt tại Quyết định số 1861 và chỉ chấp thuận hệ số phân bổ bằng 5% (Hệ số phân bổ là: 2.500.000.000 đồng/50.842.101.673 đồng = 5%), vì thế chi phí lãi vay ngân hàng theo tính toán của Tổ công tác là: 2.100.000.000 đồng, như vậy là không phù hợp và không công bằng. Nếu theo số liệu của Tổ kiểm toán Nhà nước tại Doanh nghiệp thì chi phí lãi vay ngân hàng phân bổ cho chi phí đầu tư xây dựng các nút giao thông (cả phần đầu tư xây dựng và đền bù GPMB) là: 6.303.758.470 đồng;

Đề nghị UBND tỉnh có ý kiến với Tổ Công tác xem xét lại việc tính và phân bổ khoản lãi vay này theo số liệu trong biên bản kiểm toán.

2/. Đề nghị xem lại giá đất để tính giá trị quỹ đất 12%:

Tổ công tác áp theo mức giá khảo sát như Đường 37m là 50 triệu đ/m². Đường 31m là 37,5 triệu đ/m², với mức giá này là quá cao, thực tế doanh nghiệp không chuyên nhượng được giá như vậy. Đề nghị Tổ công tác xem lại việc áp dụng đơn giá để tính giá trị quỹ đất 12% Nhà đầu tư phải thanh toán trả tỉnh.

3/. Đề nghị xem lại khoản nộp số tiền 450 triệu đồng vào NSNN:

Việc này là do lịch sử để lại, từ thời điểm GPMB nhà hộ Lý Hồng Minh, lúc đó Ông Thanh – Phó chủ tịch UBND Tỉnh xuống trực tiếp hiện trường chỉ đạo và đề

ngợi Nhà đầu tư chi hỗ trợ cho hộ Lý Hồng Minh để GPMB tránh khiếu kiện đây dựa và số tiền này Tỉnh có quyết định cho Nhà đầu tư được bù trừ vào số tiền thuế. Theo kiến nghị của Kiểm toán và hướng dẫn của Sở Tài chính tại Công văn số 2284/STC ngày 12/12/2017, đơn vị đã nộp xong số tiền này vào kho bạc ngày 19/12/2017.

Số tiền này đơn vị chi theo chỉ đạo của tỉnh nay đã nộp trả NSNN, đề nghị Tỉnh có ý kiến với Kiểm toán và Tổ công tác cho đơn vị được tính số tiền chi cho hộ Lý Hồng Minh vào chi phí đền bù GPMB các nút giao thông.

4/. Đề nghị xem lại diện tích đất giao tái định cư của dự án không được bù trừ khi xác định diện tích quỹ đất 12% Nhà đầu tư phải thanh toán trả tỉnh:

Tổ công tác không chấp nhận diện tích đất kinh doanh Nhà đầu tư đã giao tái định cư cho các hộ dân là: 1.519,10 m² (vượt tiêu chuẩn là: 683,10 m² và không đủ tiêu chuẩn là: 836,00 m²) khi xác định diện tích đất kinh doanh Nhà đầu tư phải thanh toán trả tỉnh 12% quỹ đất; Trong khi đó Nhà đầu tư đã cung cấp cho Tổ công tác Công văn số 950/UBND-KTN ngày 13/09/2013 và một số văn bản khác của UBND tỉnh Lạng Sơn có ý kiến chỉ đạo giải quyết vướng mắc thực hiện Dự án Khu tái định cư Phú Lộc IV. Như vậy là không công bằng và thiệt hại cho Nhà đầu tư.

Đề nghị UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo Tổ công tác bù trừ diện tích đất Nhà đầu tư đã giao tái định cư nêu trên khi xác định diện tích quỹ đất 12% Nhà đầu tư phải thanh toán trả tỉnh.

5/. Đề nghị xem lại diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và chưa GPMB được:

Hiện nay Nhà đầu tư còn hơn 1.600 m² đất trong đó có một số lô đã GPMB và có trích đo nhưng chưa được cấp sổ, một số lô chưa GPMB. Đề nghị UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo UBND thành phố và các cơ quan chức năng làm hết trách nhiệm để giao mặt bằng và cấp sổ cho Nhà đầu tư.

Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội rất mong nhận được sự quan tâm xem xét của UBND tỉnh, Sở Xây dựng và Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn để có ý kiến chỉ đạo Tổ công tác 1697 tính toán lại các số liệu nêu trên để đảm bảo công bằng và không gây thiệt hại cho Nhà đầu tư.

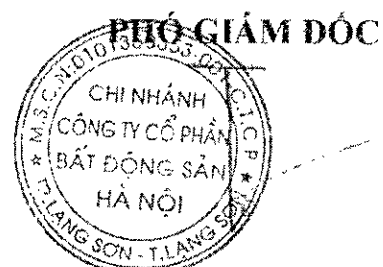
Xin gửi kèm theo các văn bản liên quan (Văn bản của UBND tỉnh, đơn giá áp dụng tính giá trị quỹ đất 12% theo từng năm của STC, Trích Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn về lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình (Có hướng dẫn tính lãi vay).

Đề nghị UBND tỉnh xem xét lại các nguyện vọng và kiến nghị nêu trên của Nhà đầu tư và thực hiện theo đúng các cam kết của Tỉnh với Nhà đầu tư lúc ban đầu.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT Cty, TGD;
- Lưu: VPCN (05b).



Nguyễn Thanh Tú