

BÁO CÁO
Thực hiện Kết luận thanh tra số 3136/KL-TTCT ngày 28/12/2023
của Thanh tra Chính phủ

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;

Thực hiện Thông báo số 155/TB-UBND ngày 28/5/2025 của UBND tỉnh thông báo ý kiến của UBND tỉnh về việc tiếp tục thực hiện Kết luận số 3136/KL-TTCT ngày 28/12/2023 của Thanh tra Chính phủ. Theo đó, về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là *Giấy chứng nhận*): Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Xây dựng, UBND các huyện, thị xã, thành phố, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao khẩn trương thực hiện những nhiệm vụ được giao chưa hoàn thành được nêu trong Báo cáo số 81/BC-TTT ngày 22/5/2025 của Thanh tra tỉnh, thời gian hoàn thành trước ngày 25/6/2025.

Theo Báo cáo số 81/BC-TTT ngày 22/5/2025 của Thanh tra tỉnh báo cáo Kết quả tổ chức triển khai thực hiện Kết luận số 3136/KL-TTCT ngày 28/12/2023 của Thanh tra Chính phủ: Đối với việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức, hộ gia đình cá nhân tại khu đô thị: Còn 01 nội dung kiến nghị đang tiếp tục thực hiện “Tăng cường công tác quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc đô thị, xử lý vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án khu đô thị, nhà ở trên địa bàn, có biện pháp xử lý dứt điểm những tồn tại, vướng mắc chưa được cấp Giấy chứng nhận, quyền sở hữu nhà, đảm bảo quyền lợi của người dân, tránh phát sinh khiếu kiện phức tạp”.

1. Tổ chức thi hành Luật Đất đai

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 (gọi tắt là *Luật Đất đai*); các Nghị định của Chính phủ: Số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai (gọi tắt là *Nghị định số 101/2024/NĐ-CP*); số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (gọi tắt là *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP*); các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là *Bộ Nông nghiệp và Môi trường*): Số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 quy định kỹ thuật về đo đạc lập

bản đồ địa chính; Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã có các Công văn: Số 2028/STNMT-ĐK, CGCN ngày 06/8/2024 về việc thực hiện Nghị định số 101/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh, số 2143/STNMT-ĐK, CGCN ngày 15/8/2025 về việc rà soát để thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024, số 1137/SNNMT-ĐK, CGCN ngày 27/5/2025 về việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có các Công văn kèm theo); quy định trên địa bàn tỉnh:

Ngày 02/6/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 1219/SNNMT-ĐK, CGCN về việc phối hợp thực hiện Kết luận thanh tra số 3136/KL-TTTP ngày 28/12/2023 của Thanh tra Chính phủ gửi: Các Sở Tài chính, Xây dựng; Chi cục Thuế khu vực IV; UBND các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức sử dụng đất (có danh sách kèm theo), theo đó:

“Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị: Sở Tài chính, Sở Xây dựng; Chi cục Thuế khu vực IV; UBND các huyện, thị xã, thành phố; các cơ quan có liên quan; các tổ chức sử dụng đất quan tâm tổ chức thực hiện.

Đặc biệt, tiếp tục thực hiện Kết luận số 3136/KL-TTTP ngày 28/12/2023 của Thanh tra Chính phủ đối với các tổ chức sử dụng đất (Công ty Cổ phần bất động sản và thương mại Thăng Long II, Công ty Cổ phần dịch vụ Hưng Hải, Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên, Công ty Cổ phần Vạn Thuận Phát, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng, Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh) **liên hệ** chặt chẽ với Sở Tài chính, Chi cục Thuế khu vực IV để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính (xác định nghĩa vụ tài chính: thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp, ... để xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính và **cấp** Giấy chứng nhận), với Sở Xây dựng để xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở của chủ đầu tư cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở theo quy định (nội dung này **trước đây** thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) quy định tại khoản 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (**Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở**) **nay** thuộc chức năng của Sở Xây dựng. Đề nghị Sở Tài chính, Sở Xây dựng; Chi cục Thuế khu vực IV và các các tổ chức sử dụng đất nêu trên báo cáo về Sở Nông nghiệp và Môi trường (qua Phòng Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giá đất - để tổng hợp) **trước ngày 10/6/2025**”.

Tuy nhiên, đến ngày 12/6/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có (lần 2) Công văn số 1408/SNNMT-ĐK, CGCN về việc phối hợp thực hiện Kết luận thanh tra số 3136/KL-TTTP ngày 28/12/2023 của Thanh tra Chính phủ, theo đó: “Bằng văn bản này, một lần nữa Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị các cơ quan, tổ chức sử dụng đất nêu trên báo cáo ngay (**trước ngày 15/6/2025**)

kết quả thực hiện Kết luận số 3136/KL-TTCT ngày 28/12/2023 của Thanh tra Chính phủ và Thông báo số 155/TB-UBND ngày 28/5/2025 của UBND tỉnh để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh” - có các Công văn: số 1219/SNNMT-ĐK, CGCN và số 1408/SNNMT-ĐK, CGCN - Kèm theo.

Đến nay (ngày 23/6/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường **nhận** được các báo cáo của Sở Tài chính, Sở Xây dựng (có các Báo cáo kèm theo) nhưng **chưa làm rõ** đối với nội dung kiến nghị, xử lý vướng mắc **chưa cấp được** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một số dự án khu đô thị, nhà ở đã được nêu tại Kết luận thanh tra (Nguyên nhân do chủ đầu tư có sai phạm theo các hình thức khác nhau như: Chưa tuân thủ quy định về điều kiện chuyển nhượng nhà đất đối với khu vực có yêu cầu phải xây dựng nhà ở trước khi chuyển nhượng; chưa có phương án kiến trúc xây dựng, phân lô bán nền không đúng quy định hoặc xây dựng không đúng Giấy phép xây dựng hoặc không đúng thiết kế, quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt);

2. Đối với các tổ chức sử dụng đất

Đối chiếu với quy định của pháp luật, quy định trên địa bàn tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo tình hình thực hiện Kết luận thanh tra số 3136/KL-TTCT ngày 28/12/2023 của Thanh tra Chính phủ của các tổ chức sử dụng đất, như sau:

2.1. Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 641/ANĐT ngày 18/10/2023 của Cơ quan An ninh điều tra Công an tỉnh Hưng Yên về việc phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu, phúc đáp công văn trao đổi đối với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long. Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã có Báo cáo gửi: Công an tỉnh Hưng Yên; Cơ quan An ninh điều tra Công an tỉnh;

- Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long được UBND tỉnh ban hành các Quyết định, Thông báo để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị phía Bắc đường trục trung tâm Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 5 thuộc Khu đô thị Phố Nối tại xã Liêu Xá, huyện Yên Mỹ và xã Dị Sử, huyện Mỹ Hào:

+ Các Quyết định: Số 1366/QĐ-UB ngày 21/6/2004 về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Nối đến năm 2020; số 1217/QĐ-UBND ngày 10/7/2007 về việc phê duyệt điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500; số 3080/QĐ-UB ngày 06/12/2004 về việc phê duyệt dự án đầu tư; số 174/QĐ-UBND ngày 23/01/2008 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị phía Bắc đường trục Trung tâm Khu đô thị phía Nam QL5 thuộc Khu đô thị mới Phố Nối; số 3390/QĐ-UB ngày 24/12/2004 về việc thu hồi đất; số 637/QĐ-UB ngày 05/4/2005 của UBND tỉnh về việc phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho nhà đầu tư xây dựng khu đô thị Nam Phố Nối; số 395/QĐ-UB ngày 24/01/2006 về việc giao đất; số 987/QĐ-UBND ngày 17/5/2010 về việc giao đất; số 1569/QĐ-UBND ngày

29/7/2010 về việc điều chỉnh diện tích đất giao cho Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long tại Điều 1 Quyết định số 395/QĐ-UB ngày 24/01/2006 của UBND tỉnh Hưng Yên; số 761/QĐ-UBND ngày 04/5/2011 về việc thu hồi đất tại xã Dị Sử, huyện Mỹ Hào giao cho Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long; số 637/QĐ-UB ngày 05/4/2005 về việc phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho nhà đầu tư Xây dựng khu đô thị Nam Phố Nối;

+ Thông báo: Số 422/TB-UBND ngày 15/9/2010 về việc thu hồi đất tại xã Dị Sử, huyện Mỹ Hào.

+ Biên bản bàn giao đất các ngày: 28/5/2010; 13/02/2007; 26/4/2012

- Về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định trên địa bàn tỉnh.

+ Luật Đất đai năm **2003**: Điều 105. *Quyền chung của người sử dụng đất; Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất; Điều 110. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất*

+ Luật Đất đai năm **2013**: Điều 166. *Quyền chung của người sử dụng đất; Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất; Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất; Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; ...*

+ Về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người **nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở, quy định tại: Khoản 11 (*Sửa đổi, bổ sung Điều 72*), Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

+ Quyền của người sử dụng đất được thực hiện **khi có** Giấy chứng nhận (*điểm a, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003; Điều 168 Luật Đất đai 2013*);

+ Hiện nay, Dự án Khu đô thị phía Bắc đường trục trung tâm Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 5 của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long **chưa** được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận **do** Công ty: **Chưa** thực hiện đăng ký về quyền sử dụng đất, đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại Sở Tài nguyên và Môi trường (*nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường*) theo quy định (*Chưa có hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận kèm theo*); chưa có xác nhận **hoàn thành** nghĩa vụ tài chính (*tiền sử dụng đất, ...*) của Cục Thuế tỉnh (*nay là Chi cục Thuế khu vực IV*);

+ Dự án “Khu đô thị phía Bắc đường trục trung tâm Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 5” của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long **Chưa** xác định được phân lô bán nền hay xây nhà để bán;

2.2. Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh

Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh (*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên; Mã số doanh nghiệp: 0900278752 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên (nay là Sở Tài chính) đăng ký lần đầu ngày 18/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 20/11/2013; Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Lương Hội, thị trấn Lương Bằng, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên*);

- Tình hình thực hiện Dự án:

Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh được UBND tỉnh, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh (*nay là Chi cục Thuế khu vực IV*) ban hành các Văn bản:

Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000347 chứng nhận lần đầu ngày 19 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/8/2013;

Các Quyết định: Số 166/QĐ-UBND, ngày 23/01/2014 về việc thu hồi đất tại xã Hồng Tiến, huyện Khoái Châu giao cho Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh để thực hiện dự án Khu nhà ở Hoàng Anh; số 357/QĐ-UBND, ngày 6/3/2014 về việc phê duyệt giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất Dự án Khu nhà ở Hoàng Anh của Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh; số 44/QĐ-UBND ngày 29/4/2016 quyết định Chủ trương đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Hoàng Anh, thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000347 chứng nhận lần đầu ngày 19/10/2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/8/2013, với một số nội dung thay đổi, cụ thể: *Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức **phân lô, bán nền và xây dựng nhà ở** liền kề để bán; Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp đủ số tiền sử dụng đất **còn lại** vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày được UBND tỉnh quyết định chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư theo đúng cam kết số 01/2016/CV-HA ngày 11/4/2016. Chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền khi đã đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo mặt bằng quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành.*

Ngày 07/5/2014, Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh được UBND tỉnh cấp tổng số **19** Giấy chứng nhận, tương ứng với tổng diện tích 1.768 m² Đất ở tại nông thôn thuộc xã Hồng Tiến, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên.

Ngày 18/3/2014, Cục Thuế tỉnh ban hành Văn bản số 451/TB-CT về việc nộp tiền sử dụng đất; ngày 25/3/2014, Sở Tài chính ban hành Văn bản số 160/STC-GCS về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính: Số tiền sử dụng đất Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh còn phải nộp vào ngân sách

nhà nước là 10.468.446.200 đồng (tương ứng với phần diện tích 8.071.28 m² đất **chưa** hoàn thành nghĩa vụ tài chính - **chưa** được cấp Giấy chứng nhận).

- Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích còn lại **chưa** được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận

Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh được UBND tỉnh, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh ban hành các Văn bản:

+ Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 6/3/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất Dự án Khu nhà ở Hoàng Anh của Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh. Theo đó: Phê duyệt giá đất ở bình quân làm căn cứ thu tiền sử dụng đất dự án là 3.712.000đồng/m²; mức giá trên đã bao gồm chi phí san lấp, giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư; chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng được đối trừ (tạm tính theo dự toán được duyệt) là 2.415.000đồng/m²; mức thu tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước là 1.297.000đồng/m²;

+ Cục Thuế tỉnh có thông báo, công văn:

Số 451/TB-CT ngày 18/3/2014 về việc nộp tiền sử dụng đất, trong đó xác nhận: Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 36.543.155.200 đồng; số tiền sử dụng đất tạm đối trừ cho diện tích đất ở phải nộp tiền sử dụng đất là 2.415.000 đồng/m² x 9.844,6m² = 23.774.709.000 đồng; số tiền sử dụng đất còn phải nộp là 12.768.446.200 đồng. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo;

Số 851/CT-QLĐ ngày 18/4/2014 về việc xác định nghĩa vụ tài chính, theo đó có nội dung xác nhận: số tiền sử dụng đất đã nộp theo giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 4009536 ngày 25/3/2014 tại NHNN và PTNN huyện Khoái Châu là 2.300.000.000 đồng; số tiền còn chưa nộp là 10.468.446.200 đồng, thời hạn nộp trước ngày 18/4/2014.

Số 619/CT-QLĐ ngày 02/3/2017 về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất của Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh, xác nhận:

(1) Tiền sử dụng đất, Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh phải nộp đến ngày 14/2/2017 là 41.156.388.938 đồng, trong đó:

Tiền sử dụng đất phải nộp là 12.768.446.200 đồng;

Tiền nợ chậm nộp tiền sử dụng đất là 4.613.233.738 đồng;

Quyết toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thực hiện ghi thu, ghi chi tiền bồi thường, hỗ trợ ứng trước và chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật **tạm trừ** là 23.774.709.000 đồng.

(2) Nghĩa vụ tài chính Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất đến ngày 14/02/2017 vào ngân sách Nhà nước là 12.600.000.000 đồng.

(3) Nghĩa vụ tài chính Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh còn phải thực hiện đến ngày 14/2/2017, cụ thể:

Nộp tiền sử dụng đất và tiền **chậm nộp** tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước là 4.781.679.938 đồng;

Quyết toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thực hiện ghi thu, ghi chi tiền bồi thường, hỗ trợ ứng trước và chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật **tạm trừ** là 23.774.709.000 đồng;

Nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và tiền chậm nộp là 14.751.247 đồng.

Ngày 25/3/2019, Sở Tài chính đã ban hành Kết luận số 01/KL-STC kết luận thanh tra việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Hoàng Anh do Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh là nhà đầu tư và Quyết định số 72/QĐ-STC về việc thu hồi tiền, trong đó có nội dung: Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh có trách nhiệm nộp số tiền 203.232.500 đồng (*gồm: chi phí quản lý dự án tính thừa, chi phí không sử dụng, chi phí xây dựng đối trừ vào tiền sử dụng đất tinhsthuwar, nộp theo kiến nghị của Thanh tra sở Xây dựng*) vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính tại Kho bạc nhà nước tỉnh Hưng Yên trước ngày 15/4/2019. Công ty đã nộp vào ngân sách nhà nước (*có giấy nộp tiền kèm theo*).

Ngày 14/4/2021, Cục Thuế tỉnh có Văn bản số 1451/CTHYE-HKDCN về việc thông tin hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai: Nghĩa vụ tài chính Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh đã thực hiện đến ngày 01/4/2021 nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất là: Tiền sử dụng đất là 12.768.446.200 đồng; Tiền chậm nộp là 4.901.260.940 đồng; Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 93.031.470 đồng; Lệ phí trước bạ nhà, đất: 214.684.750 đồng đối với diện tích **đề nghị** được cấp sổ 6.408,5m²;

Ngoài ra, Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh thực hiện Quyết toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thực hiện ghi thu, ghi chi tiền bồi thường, hỗ trợ ứng trước và Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cục thuế đã tạm trừ vào tiền sử dụng đất là 23.774.709.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay số tiền tạm đối trừ 23.774.709.000 đồng **chưa được** Sở Tài chính kiểm soát chi phí thực tế đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án để ghi thu, ghi chi qua ngân sách nhà nước (*theo Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 6/3/2014 của UBND tỉnh*). Mặt khác, theo báo cáo của Sở Xây dựng: đến nay, Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh **chưa** liên hệ với Sở Xây dựng để tiến hành nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Hoàng Anh theo quy định của pháp luật về xây dựng; **chưa** hoàn thiện hồ sơ để phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Hoàng Anh; **chưa** lập hồ sơ đăng ký phương án kiến trúc các căn nhà mẫu để thực hiện theo đúng mục tiêu dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Như vậy, theo quy định tại khoản 3, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; khoản 8, Điều 5 Luật quản lý Thuế; các Nghị định Chính phủ ngày 15/5/2014 (*Điều 63 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai; Điều 18 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất*) và các văn bản Hướng dẫn: Số 9358/BTC-QLCS ngày 10/7/2015 của Bộ Tài chính về việc thực hiện nghĩa vụ

tài chính đối với các dự án phát triển nhà ở; số 965/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 13/7/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về việc cấp Giấy chứng nhận **thì** Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hoàng Anh **chưa** hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Dự án khu nhà ở Hoàng Anh nên **chưa** đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

2.3. Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Vạn Thuận Phát

Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Vạn Thuận Phát (Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0900270143 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên (nay là Sở Tài chính) cấp lần đầu ngày 02/05/2007, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 14/2/2017-Công ty chuyển đổi) trước đây là Công ty TNHH Vạn Thuận Phát thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở biệt thự cao cấp Vạn Thuận Phát tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào (nay là phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào), đã được UBND tỉnh, Cục Thuế tỉnh (nay là Chi cục Thuế khu vực IV) ban hành:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000039, cấp lần đầu ngày 15/05/2007; thay đổi lần thứ 4 ngày 25/07/2013;

- Các Quyết định, Thông báo:

- + Số 513/QĐ-UBND ngày 18/03/2013 về việc chuyển mục đích sử dụng đất tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào để thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở biệt thự cao cấp Vạn Thuận Phát với diện tích 29.692,5m², trong đó: Đất ở 18.137,66 m² (Đất ở liền kề 16.836,66m², Đất ở biệt thự 1.301m²); Đất cây xanh, thể dục, thể thao 2.187,75m²; Đất xây bãi đỗ xe 346,96m²; Đất xây dựng trường mẫu giáo 513,8m²; Đất giao thông 8.506,33m²;

- + Số 736/QĐ-UBND ngày 13/05/2014 về việc phê duyệt giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Vạn Thuận Phát để thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở biệt thự cao cấp Vạn Thuận Phát tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào (nay là phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào).

Cục Thuế tỉnh (nay là Chi cục Thuế khu vực IV) đã có Thông báo số 1626/TB-CT ngày 10/06/2014 về thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với Công ty TNHH Vạn Thuận Phát với tổng số tiền phải nộp là 76.691.807.100 đồng (Bảy mươi sáu tỷ sáu trăm chín mươi một triệu tám trăm linh bảy nghìn một trăm đồng).

- + Ngày 15/5/2017, UBND tỉnh có Thông báo số 182/TB-UBND thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về Dự án Khu nhà ở biệt thự cao cấp Vạn Thuận Phát của Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Vạn Thuận Phát. Theo đó: Chấp nhận phương án cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự án **tương ứng** với số tiền mà Công ty thực nộp vào ngân sách Nhà nước.

Đến ngày 06/6/2017, Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Vạn Thuận Phát đã nộp tiền vào ngân sách Nhà nước là 50.000.000.000 đồng (Vấn bản số 2529/CT-QLĐ ngày 13/6/2017 của Cục Thuế tỉnh).

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là *Giấy chứng nhận*) cho Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Vạn Thuận Phát:

+ Ngày 19/6/2017, UBND tỉnh cấp **15** Giấy chứng nhận với tổng diện tích 1.442,4m² Đất ở tại đô thị thuộc thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào (nay là phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào - Tờ trình số 535/TTr - STNMT ngày 16/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường - nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường).

+ Ngày 04/7/2017, UBND tỉnh cấp **60** Giấy chứng nhận với tổng diện tích 5.650,9m² Đất ở tại đô thị thuộc thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào (nay là phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào - Tờ trình số 575/TTr - STNMT ngày 28/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường - nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường).

Ngày 05/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) có Thông báo số 350/TB-STNMT thông báo kết quả hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Dự án đầu tư Khu nhà ở biệt thự cao cấp Vạn Thuận Phát đối với 75 thửa đất cho người dân tự xây dựng nhà ở (theo Quyết định số 2959/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh).

Hiện nay, **chưa** hoàn thành nghĩa vụ tài chính (đối với số tiền sử dụng đất phải nộp, tiền chậm nộp) nên **chưa** được cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất, diện tích còn lại ($18.137,66 \text{ m}^2 - 7.093,3 \text{ m}^2 = 11.044,36 \text{ m}^2$ Đất ở;

2.4. Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 341/TTT-GSKT ngày 02/11/2021 của Thanh tra tỉnh về việc phối hợp, cung cấp hồ sơ, tài liệu. Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp các tài liệu liên quan đến dự án đầu tư xây dựng Khách sạn và nhà ở liền kề trên địa bàn phường An Tảo, thành phố Hưng Yên do Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên (*Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần; Mã số doanh nghiệp: 0503000007 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên (nay là Sở Tài chính) đăng ký lần đầu ngày 20/8/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30/01/2007; Địa chỉ trụ sở chính: Đường Hoàng Hoa Thám, phường Hiến Nam (nay là phường An Tảo) thị xã Hưng Yên (nay là thành phố Hưng Yên), tỉnh Hưng Yên*) được UBND tỉnh ban hành các Quyết định, Thông báo:

- Số 1806/QĐ-UBND ngày 10/10/2007 của UBND tỉnh về việc chuyển từ hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất đối với diện tích đất Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên đang sử dụng tại phường An Tảo, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên

- Số 430/QĐ-UBND ngày 02/3/2009 của UBND tỉnh về việc chuyển từ hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất đối với

diện tích đất Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên đang sử dụng tại phường An Tảo, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

- Số 1880/QĐ-UBND ngày 24/9/2010 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh diện tích, kích thước và chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên tại phường An Tảo, thành phố Hưng Yên để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng khách sạn và nhà ở liền kề.

- Số 2083/QĐ-UBND ngày 25/10/2010 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh diện tích đất cho thuê, diện tích cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 24/9/2010 của UBND tỉnh Hưng Yên.

- Số 2077/QĐ-UBND ngày 22/10/2010 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất tại phường An Tảo, thành phố Hưng Yên giao cho Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng khách sạn và nhà ở liền kề.

- Thông báo số 428/TB-UBND ngày 17/9/2010 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất tại phường An Tảo, thành phố Hưng Yên để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khách sạn và nhà ở liền kề.

- Số 2085/QĐ-UBND ngày 25/10/2010 của UBND tỉnh về việc chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên tại phường An Tảo, thành phố Hưng Yên.

Đến nay (tháng 6/2025), Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Hưng Yên **chưa** hoàn thành nghĩa vụ tài chính (đối với số tiền sử dụng đất phải nộp, tiền chậm nộp, ...) nên **chưa** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, quy định trên địa bàn tỉnh;

2.5. Công ty Cổ phần dịch vụ Hưng Hải

Công ty TNHH phát triển hạ tầng Hưng Hải (Giấy chứng nhận ĐKDN Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 0900833131 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên (nay là Sở tài chính) đăng ký lần đầu ngày 17/7/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 23/01/2013; Địa chỉ trụ sở chính: Khu tập thể Hạt giao thông Quốc lộ 5A, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào (nay là phường Bần yên nhân, thị xã Mỹ Hào), tỉnh Hưng Yên) đã được UBND tỉnh ban hành các Quyết định, Thông báo:

- Số 1626/QĐ-UBND ngày 11/8/2010 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, huyện Mỹ Hào;

- Số 561/QĐ-UBND ngày 31/3/2011 về việc phê duyệt đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng, cải tạo và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế theo hình thức BT và Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào (nay là phường Bần yên nhân, thị xã Mỹ Hào); số 2355/QĐ-UBND ngày 29/12/2011 về việc phê duyệt

dự án đầu tư Xây dựng cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, huyện Mỹ Hào; số 2356/QĐ-UBND ngày 29/12/2011 về việc phê duyệt Dự án đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào;

- Thông báo số 45/TB-UBND ngày 14/02/2012 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng, cải tạo và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế theo hình thức hợp đồng BT và Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào;

- Số 995/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 về việc thu hồi đất giao cho Sở Xây dựng để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng, cải tạo và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế theo hình thức hợp đồng BT và Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên với diện tích 82.376m² đất (gồm: 49.121m² Đất ở tại đô thị; 2.475m² Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; 28.326m² Đất giao thông nội bộ; 1.687m² Đất trồng cây xanh và 767m² Đất mặt nước);

- Số 1274/QĐ-UBND ngày 12/7/2012 về việc phê duyệt giá đất để thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng, cải tạo và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế theo hình thức hợp đồng BT và Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào;

- Số 2068/QĐ-UBND ngày 27/11/2012 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, cải tạo và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế theo hình thức hợp đồng BT, cụ thể: Nhà đầu tư được lựa chọn là Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải.

- Thực hiện Thông báo số 22/TB-UBND ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh về ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 21/1/2013: Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, huyện Mỹ Hào ký Hợp đồng BT với Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải dự án xây dựng, cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật thôn Văn Nhuế, đồng thời tạm ứng khoảng 40% đất thương phẩm dự án hoàn trả công trình BT (*đối ứng bằng đất*) cho Công ty Cổ phần dịch vụ Hưng Hải.

Ngày 31/01/2013, Sở Xây dựng là cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ký Hợp đồng số 01/HĐ-BT (*Hợp đồng xây dựng-chuyển giao*) với nhà đầu tư và doanh nghiệp dự án là Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải (Nhà đầu tư), Công ty TNHH phát triển Hạ tầng Hưng Hải (*Doanh nghiệp thực hiện dự án*) để thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng cải tạo, chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn Nhuế, thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào.

- Công ty TNHH phát triển Hạ tầng Hưng Hải đã được UBND tỉnh Hưng Yên ban hành các Quyết định:

+ Số 136/QĐ-UBND ngày 20/01/2014 về việc thu hồi 69.144m² đất (*đã giao cho Sở Xây dựng theo Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của UBND tỉnh*), trong đó: 49.121m² Đất ở tại đô thị; 2.475m² Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; 16.939m² Đất giao thông; 609m² Đất trồng cây xanh thuộc thị trấn

Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào giao cho Công ty TNHH phát triển hạ tầng Hưng Hải 69.144m² đất trên để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào.

+ Số 137/QĐ-UBND ngày 20/01/2014 về việc thu hồi 13.232m² đất (đã giao cho Sở Xây dựng theo Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của UBND tỉnh), trong đó: 11.387m² Đất giao thông; 1078m² Đất trồng cây xanh và 767m² Đất mặt nước thuộc thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào giao cho Công ty TNHH phát triển hạ tầng Hưng Hải 13.232m² đất trên để thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng cải tạo và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu vực thôn Văn nhuế, thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào.

Ngày 29/5/2014, Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên có Văn bản số 198/BQLDA-SXD về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, cụ thể: Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu trình UBND tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư và Doanh nghiệp Dự án khoảng 40% quỹ đất thương phẩm của Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Văn Nhuế, thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào với tổng diện tích là 30.265 m² Đất ở tại đô thị.

Công ty TNHH phát triển Hạ tầng Hưng Hải đã đăng ký về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) theo quy định. Hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý (Có hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận kèm theo).

Căn cứ tại khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng xây dựng-chuyển giao số 01/HĐ-BT ngày 31/01/2013 nêu trên, các bên đã thống nhất tạm ứng hợp đồng như sau: Sau khi ký hợp đồng và nhận được bảo đảm thực hiện hợp đồng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ tạm ứng cho Nhà đầu tư 40% quỹ đất thương phẩm của dự án hoàn trả bằng hình thức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá trị tạm ứng được xác định bằng giá trị quyền sử dụng đất của diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm ứng.

Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã trình UBND tỉnh Hưng Yên xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH phát triển hạ tầng Hưng Hải với tổng số 299 Giấy chứng nhận tại 299 thửa đất, diện tích 29.789 m² Đất ở tại đô thị thuộc tờ bản đồ số 08 thuộc thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào.

2.6. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng;

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0900618783 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Hưng Yên đăng ký lần đầu ngày 30/9/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 12/12/2017; Địa chỉ trụ sở chính: TT2-03, Khu đô thị Phúc Hưng, đường

Nguyễn Chí Thanh, phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên) đã được UBND tỉnh ban hành các Quyết định, Thông báo:

- Số 2177/QĐ-UBND ngày 03/11/2015 về việc giao đất, cho thuê đất tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên để Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở thương mại và dịch vụ, cụ thể:

+ Giao cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng 24.386,4 m² đất (gồm: 13.196,4 m² Đất ở tại đô thị; 11.190 m² Đất giao thông). Hình thức thuê đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích Đất ở tại đô thị và giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất giao thông sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;

+ Cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng thuê 1.986,6 m² Đất thương mại dịch vụ. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Số 1253/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng;

- Văn bản số 816/UBND-KT2 ngày 13/4/2017 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng, cụ thể: Cho phép Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng được thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án khu nhà ở thương mại và dịch vụ Phúc Hưng tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên theo tiến độ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo diện tích tương ứng số tiền đã nộp; thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính xong trước ngày 31/12/2017.

Các khoản tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, tiền phạt, tiền chậm nộp của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng phải nộp theo các văn bản của Cục Thuế tỉnh Hưng Yên: Số 4226/TB-CT ngày 12/12/2016 thông báo về nộp tiền sử dụng đất đối với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng; số 875/CT-QLĐ ngày 21/3/2017 về việc đính chính thông báo nộp tiền sử dụng đất; số 4226/TB-CT ngày 12/12/2016 của Cục thuế tỉnh Hưng Yên; số 3433/TB-CT ngày 02/8/2017 về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất; số 4227/TB-CT ngày 12/12/2016 về việc nộp tiền thuê đất; số 3432/TB-CT ngày 02/8/2017 về việc nộp bổ sung tiền thuê đất; số 1992/TB-CCT ngày 07/8/2017 Thông báo tiền nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp;

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã được Cục thuế tỉnh (nay là Chi cục Thuế khu vực IV) ban hành các Văn bản:

+ Số 1916/CT-QLĐ ngày 10/5/2017 về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, trong đó xác nhận: Nghĩa vụ tài chính Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã thực hiện nộp vào ngân sách nhà nước là: 4.000.000.000 (Bốn tỷ đồng), tương ứng với diện tích 580m² Đất ở tại đô thị;

+ Số 3671/CT-QLĐ ngày 15/8/2017 về việc xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong đó: Nghĩa vụ tài chính Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã ứng trước tiền Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng đã được duyệt theo Quyết định số 2030/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh được trừ vào tiền sử dụng đất là 21.805.2018.778 đồng tương ứng với diện tích là 3.207m²; Nghĩa vụ tài chính Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã nộp vào ngân sách nhà nước là 7.238.000.000 đồng tương ứng với diện tích là 1.044m²;

Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh số 4227/TB-CT ngày 12/12/2016 về việc nộp tiền thuê đất và số 3432/TB-CT ngày 02/8/2017 về việc nộp bổ sung tiền thuê đất; Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã hoàn thành đến ngày 10/8/2017 tương ứng với diện tích 4.251m²;

+ Số 6528/TB-CT ngày 18/12/2017 về nộp lệ phí trước bạ nhà, đất, trong đó xác nhận: Số tiền lệ phí trước bạ Công ty phải nộp là 97.937.000 đồng. Công ty đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định (*Có giấy nộp tiền vào NSNN kèm theo*);

+ Số 6527/CT-QLĐ ngày 18/12/2017 về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Theo đó: Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng phải thực hiện đến ngày 31/10/2017 là 64.063.697.154 đồng; Ngày 08/12/2017, Công ty đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước là 20.000.000.000 đồng, hoàn thành nghĩa vụ tài chính tương ứng với diện tích là 2.880,5 m².

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã đăng ký về quyền sử dụng đất, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi là Giấy chứng nhận*) tại Sở Tài nguyên và Môi trường (*nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường*) theo quy định. Hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý (*Có hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận kèm theo*).

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 96 thửa đất với 96 Giấy chứng nhận tương ứng với tổng diện tích 9.067 (6.186,5+2.880,5) m² đất (*trong đó: 95 Giấy chứng nhận với diện tích 7.080,4 (4.199,9 + 2.880,5) m² Đất ở tại đô thị; 01 Giấy chứng nhận với diện tích 1.986,6 m² Đất thương mại, dịch vụ*).

3. Kiến nghị, đề xuất

Đến nay (ngày 23/6/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường **nhận** được các báo cáo của Sở Tài chính, Sở Xây dựng (*có các Báo cáo kèm theo*) nhưng **chưa làm rõ** đối với nội dung kiến nghị, xử lý vướng mắc **chưa cấp được** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một số dự án khu đô thị, nhà ở đã được nêu tại Kết luận thanh tra (*Nguyên nhân do chủ đầu tư có sai phạm theo các hình thức khác nhau như: Chưa tuân thủ quy định về điều kiện chuyển nhượng nhà đất đối*

với khu vực có yêu cầu phải xây dựng nhà ở trước khi chuyển nhượng; chưa có phương án kiến trúc xây dựng, phân lô bán nền không đúng quy định hoặc xây dựng không đúng Giấy phép xây dựng hoặc không đúng thiết kế, quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt);

Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành, quy định trên địa bàn tỉnh Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND tỉnh, giao:

- Sở Xây dựng chủ trì hướng dẫn các Công ty thực hiện thủ tục nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng làm cơ sở hoàn thiện hồ sơ trình Sở Tài chính phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở theo quy định; hướng dẫn hoàn thiện phương án kiến trúc mẫu xây dựng các căn nhà liền kề để bán thực hiện theo đúng mục tiêu dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh (nay là Chi cục Thuế khu vực IV) hướng dẫn các Công ty thực hiện Quyết toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thực hiện ghi thu, ghi chi tiền bồi thường, hỗ trợ ứng trước (nếu có) để xác định việc hoàn thành nộp tiền sử dụng đất.

Tham mưu giải pháp xử lý về tiến độ thực hiện chậm tại Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) hướng dẫn các Công ty hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận sau khi được cơ quan thuế xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Các Công ty liên hệ với các sở, ngành và các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị các tổ chức quan tâm tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận: P.

- Như trên;
- Tỉnh ủy, UBND tỉnh (thay báo cáo);
- Lãnh đạo Sở;
- Công thông tin điện tử Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, ĐK-CGCN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Cảnh