

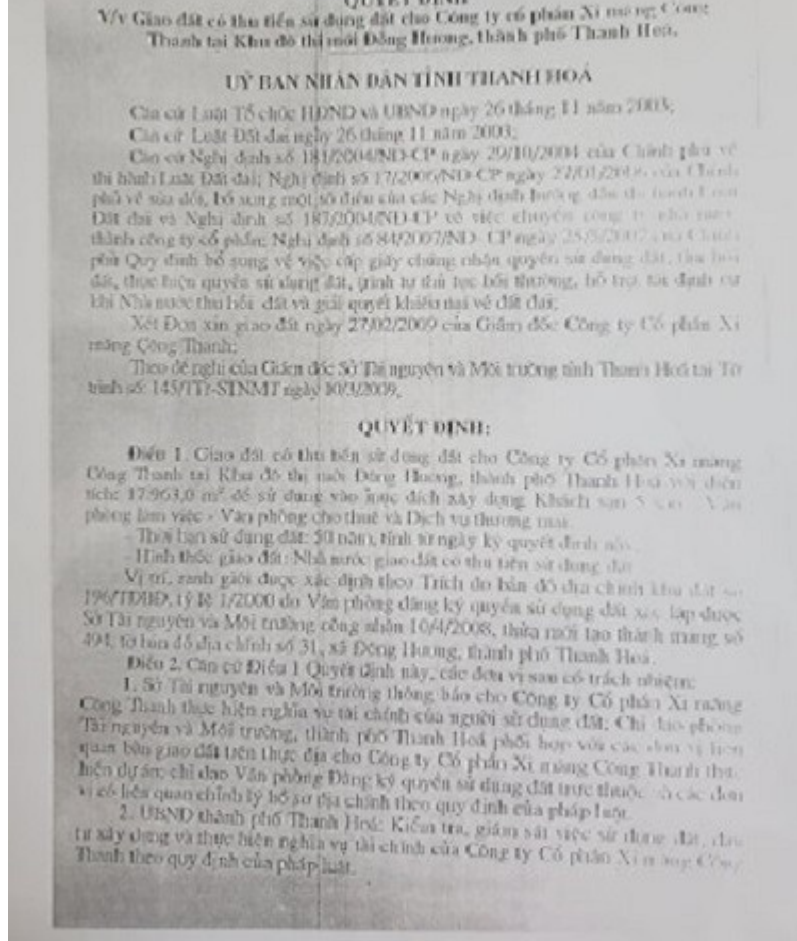
## **Thanh Hóa: Vì sao dự án hơn một thập kỷ vẫn chưa xong thủ tục?**

14:35 29/06/2020

Theo quyết định được duyệt, dự án Khu đô thị mới Đông Hương tại thành phố Thanh Hóa từ năm 2009, nhưng đến nay, Chủ đầu tư là Công ty Công Thanh vẫn chưa được bàn giao mặt bằng để xây dựng kinh doanh.

### **Thủ tục kéo dài “chưa hồi kết”**

Theo tài liệu PV có được, ngày 12/3/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã có Quyết định số 754/QĐ-UBND do Phó chủ tịch tỉnh Thanh Hóa Trịnh Văn Chiến ký, về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Xi măng Công Thanh tại Khu đô thị mới Đông Hương.



Quyết định số 754/QĐ-UBND

do Phó chủ tịch tỉnh Thanh Hóa Trịnh Văn Chiến ký, về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Xi măng Công Thanh tại Khu đô thị mới Đông Hương

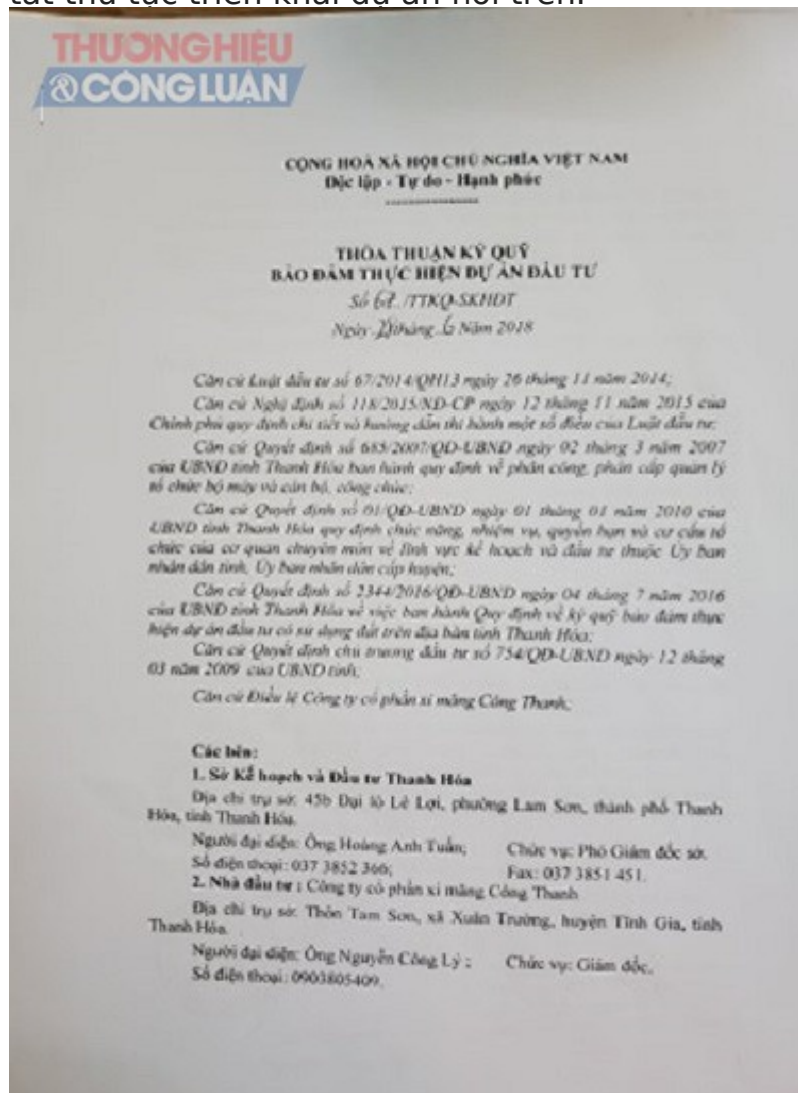
Quyết định trên phê duyệt cho Công ty cổ phần Xi măng Công Thanh 17,963m<sup>2</sup> đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn 5 sao, Văn phòng làm việc, Văn phòng cho thuê và dịch vụ thương mại, tại xã Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

Đáng chú ý, Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã chỉ đạo Sở tài nguyên Môi trường thông báo cho Công ty Công Thanh thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, và UBND thành phố Thanh Hóa phải kiểm tra giám sát việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Công ty Công Thanh tại dự án trên.

Sau đó, đến tận năm 2017, ngày 3/5/2017, Phó chủ tịch tỉnh Thanh Hóa Ngô Văn Tuấn đã có văn bản số 4651/UBND-CN về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án Khu trung tâm thương mại – văn phòng cho thuê và khách sạn 5 sao Công Thanh. Như vậy, sau 8 năm, pháp lý của dự án trên lại được bắt đầu lại từ

đầu bằng việc điều chỉnh cục bộ.

Sau đó, Công ty Công Thanh đã nhanh chóng bắt tay thực hiện thủ tục để hoàn tất thủ tục triển khai dự án nói trên.



nh Thanh Hóa và Công ty cổ  
bảo đảm thực hiện dự án đầu

Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh

Thanh Hóa và Công ty cổ phần Xi măng Công Thanh đã thỏa thuận ký quỹ

Đáng chú ý, thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư trên được thực hiện trên cơ sở Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2009 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Xi măng Công Thanh tại Khu đô thị mới Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

Sau đó, ngày 5/7/2019, Công ty Công Thanh đã thực hiện chuyển vào tài khoản của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa số tiền là 13 tỷ đồng để hoàn tất thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án.

Đến ngày, 11/7/2018, Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa đã gửi công văn xác nhận việc ký quỹ đảm bảo đầu tư dự án của Công ty Công Thanh đến Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Thanh Hóa để có bước triển khai thực hiện thủ tục theo trình tự pháp luật triển khai dự án.

### **“Nhập nhằng” giá thuê đất**

Thủ tục triển khai dự án trên của Công ty Công Thanh có bước tiến lớn khi ngày 19/7/2018, UBND tỉnh Thanh Hóa đã có công văn đến Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Xây dựng, và Công ty Công Thanh đốc thúc việc hoàn thành hồ sơ triển khai dự án nói trên.

Ngày 12/11/2019, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa đã ra văn bản thông báo thẩm định phương án giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với Công ty Công Thanh tại dự án nói trên.

Cụ thể, tại văn bản trên, giá đất cụ thể trong phương án trình của Sở Tài nguyên Môi trường là hơn 8,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>, bằng 1,47 so với giá đất quy định tại bảng giá. Tuy nhiên, giá đất ở giao dịch thị trường khu vực lân cận đang có xu hướng tăng. Hội đồng thống nhất hệ số giá đất khu vực dự án bằng 1,65 lần so với bảng giá đất do nhà nước quy định. Mức giá cụ thể là hơn 9.1 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Như vậy, so với đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường thì Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa đã điều chỉnh giá đất tính tiền sử dụng đất lên hơn 1 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Với diện tích dự án là 17,963m<sup>2</sup> thì Công ty Công Thanh sẽ phải chi thêm gần 18 tỷ để hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.

Cần lưu ý, dự án trên là dự án thuê đất trong 50 năm có thu tiền sử dụng đất, nghĩa là dự án càng kéo dài thì giá trị đất càng giảm, nhưng Hội đồng thẩm định giá đất đã tính toán giá dựa trên cơ sở giá đất ở trên thị trường là không hợp lý. Nếu đây là một dự án bất động sản phân lô bán nền thì hoàn toàn dựa trên cơ sở giá đất ở thị trường.

Ngoài ra, dự án trên được phê duyệt vào năm 2009, đến thời điểm hiện tại là năm 2020, thời hạn thuê đất chỉ còn chưa đầy 40 năm nhưng thủ tục vẫn chưa hoàn tất đã gây cho doanh nghiệp nhiều thiệt hại về cả tiền bạc, thời gian cũng như giá trị kinh doanh của dự án sẽ mất dần theo thời gian.

**Trúc Mai**