

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

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

Số: 655/GM-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày 12 tháng 10 năm 2018



## GIẤY MỜI

UBND thành phố tổ chức buổi họp giao ban tập thể lãnh đạo UBND thành phố để thảo luận một số nội dung và triển khai thực hiện nhiệm vụ trong thời gian đến; do đồng chí Phạm Tấn Hoàng - Chủ tịch UBND thành phố chủ trì.

- Nội dung 1: Xin ý kiến về đầu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi.

- Nội dung 2: Triển khai thực hiện nhiệm vụ trong thời gian đến.

\* Thành phần tham dự:

+ Thường trực HĐND thành phố;

+ Các đồng chí Phó Chủ tịch UBND thành phố;

+ Đại diện Lãnh đạo các đơn vị: QLĐT, TN-MT, TC-KH, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố (tham dự nội dung 1);

+ Lãnh đạo Văn phòng HĐND&UBND thành phố;

\* Thời gian: 13h30', ngày 15/10/2018.

\* Địa điểm: Phòng họp A – UBND thành phố.

\* Chuẩn bị nội dung: Đề nghị các đơn vị chuẩn bị báo cáo và photo tài liệu phục vụ cuộc họp.

- Nội dung 1: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố;

- Nội dung 2: Văn phòng HĐND&UBND thành phố;

Đề nghị các đồng chí tham dự đầy đủ, đúng thời gian quy định./.

Nơi nhận:

- Như thành phần mời;

- Lưu VT, Dg.



Số: 475/BC-TNMT

TP. Quảng Ngãi, ngày 08 tháng 10 năm 2018

### BÁO CÁO

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Đất đai 2013, Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản liên quan; theo chức năng nhiệm vụ, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố chỉ đạo và lập thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất thuộc thành phố quyết định đầu tư. Trong đó, quỹ đất tại Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi đến nay các thủ tục để đưa quỹ đất ra đấu giá đã cơ bản hoàn thành. Tuy nhiên hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, ý kiến chỉ đạo về đấu giá quyền sử dụng đất chưa thống nhất, cần xem xét chỉ đạo, Phòng Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND thành phố nội dung cụ thể như sau:

#### 1. Tình hình lập thủ tục về đấu giá quyền sử dụng đất:

Theo nội dung tại Tờ trình số 189/TTr-BQL ngày 21/6/2018 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố về việc cho chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, thành phố Quảng Ngãi:

Tổng quỹ đất đấu giá tại Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích: 232 lô đất. Để đảm bảo tiến độ đấu giá quyền sử dụng đất năm 2018 song song với việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác xây lắp ngoài hiện trường. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố đề nghị UBND thành phố cho chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích được phân chia thành 03 đợt (03 phương án) để đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chủ trương đấu giá đợt 1:
  - + Tổng số lô đất đấu giá: 78 lô đất ở.
  - + Thời gian thực hiện: Tháng 8/2018.
- Chủ trương đấu giá đợt 2:
  - + Tổng số lô đất đấu giá: 73 lô đất ở.
  - + Thời gian thực hiện: Tháng 9/2018.
- Chủ trương đấu giá đợt 3:
  - + Tổng số lô đất đấu giá: 81 lô đất ở.

+ Thời gian thực hiện: Tháng 9/2018.

Đối với nội dung về chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất, qua kiểm tra, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố đã có Báo cáo số 322/BC-TNMT ngày 04/7/2018 về việc vướng mắc chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi.

UBND thành phố thống nhất chủ trương lập hồ sơ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích tại Công văn số 3926/UBND ngày 05/7/2018 và Công văn số 4442/UBND ngày 27/7/2018.

- Đối với 78 lô đất, UBND thành phố phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 5925/QĐ-UBND ngày 26/7/2018; Quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 6852/QĐ-UBND ngày 27/8/2018.

- Đối với 73 lô đất, UBND thành phố phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 6853/QĐ-UBND ngày 27/8/2018; Quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 7077/QĐ-UBND ngày 05/9/2018.

- Đối với 81 lô đất, UBND thành phố phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 6854/QĐ-UBND ngày 27/8/2018; Quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 6983/QĐ-UBND ngày 05/9/2018.

Trên cơ sở quyết định bán đấu giá của UBND thành phố, tiến hành thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, ngày 14/9/2018 Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố có Báo cáo số 182/BC-TCKH về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở các dự án xây dựng khu dân cư do UBND thành phố đầu tư; trong đó nêu một số vướng mắc trong việc xác định giá khởi điểm tại Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, đồng thời kiến nghị đề xuất xin ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố (*UBND thành phố chưa xử lý Báo cáo này*). Ngày 28/9/2018, UBND thành phố ban hành Quyết định số 8082/QĐ-UBND về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 78 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi.

## 2. Ý kiến chỉ đạo về đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 27/7/2018, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Báo cáo số 241/BC-BQL về tình hình thực hiện đấu giá các dự án phát triển quỹ đất do Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng thành phố thực hiện; trong đó, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố, xin ý kiến chỉ đạo về lập phương án đấu giá theo Phương án 1: Đấu giá từng lô đất ở riêng lẻ hoặc Phương án 2: Đấu giá từng cụm nhiều lô đất ở.

Qua đối chiếu quy định hiện hành, Phòng tài nguyên và Môi trường đã Báo cáo UBND thành phố về Phương án đấu giá từng lô riêng lẻ và đấu giá từng cụm nhiều lô đất ở tại cuộc họp trực báo ngày 08/8/2018; qua đó ngày 10/8/2018 UBND thành phố ban hành Thông báo số 2774/TB-UBND về kết luận của Đ/c Trần Phước Hải – Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố tại buổi họp trực báo công tác đấu giá quyền sử dụng đất các dự án trên địa bàn; trong đó chỉ đạo:

*“IV. Về nội dung đề xuất kiến nghị của các Chủ đầu tư về xin chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất từng khu đất của các dự án Khu dân cư Nghĩa Phú – giai đoạn I, Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích*

1. Qua đối chiếu các quy định hiện hành thì nội dung đề xuất đấu giá từng khu đất của các Chủ đầu tư chưa có cơ sở xem xét, chỉ đạo thực hiện. Do đó, giao phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố rà soát, tham mưu UBND thành phố văn bản tham vấn ý kiến các sở, ngành của Tỉnh về nội dung trên (báo cáo phân tích các ưu điểm, nhược điểm về đấu giá quyền sử dụng đất từng khu và các vấn đề liên quan), làm cơ sở thực hiện. Hoàn thành nhiệm vụ, báo cáo kết quả trước ngày 20/8/2018.

2. Yêu cầu các Chủ đầu tư lập các thủ tục liên quan về công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định (không chờ ý kiến tham vấn của sở ngành)”.

Theo nội dung chỉ đạo tại Thông báo số 2774/TB-UBND ngày 10/8/2018 của UBND thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố có Công văn số 5065/UBND ngày 27/8/2018 tham vấn ý kiến các sở, ngành của tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất từng cụm lô đất ở (việc lập phương án đấu giá, quyết định đấu giá, xác định hệ số điều chỉnh giá đất, phê duyệt giá khởi điểm,...).

Đến nay, các sở, ngành của Tỉnh vẫn chưa có ý kiến phúc đáp UBND thành phố về nội dung tham vấn đấu giá quyền sử dụng đất từng cụm lô đất ở trong tổng số lô của dự án: phương án đấu giá, giá khởi điểm,...:

\* Theo quy định tại Điều 2 - Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

“Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền trúng đấu giá. Việc xác định giá khởi điểm cụ thể như sau:

a) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc

khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất “.

\* Theo quy định tại Điều 2 - Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi:

“ UBND tỉnh ủy quyền cho UBND huyện thành phố xác định hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND huyện quyết định đầu tư đã được UBND tỉnh quy định giá đất trong Bảng giá đất mà diện tích thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc toàn bộ khu đất có giá trị (tính theo giá trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng nhưng phải đảm bảo nguyên tắc hệ số điều chỉnh giá đất do UBND huyện, thành phố quyết định không được thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với từng vị trí, loại đường, khu vực quy định tại Phụ lục kèm theo Quyết định này. UBND huyện, thành phố phải chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đối với hệ số điều chỉnh giá đất do mình quyết định”.

Đối chiếu các quy định nêu trên, việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) trên 20 tỷ thuộc trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường, dưới 20 tỷ thuộc trách nhiệm của cơ quan tài chính tham mưu UBND huyện, thành phố.

Việc xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất đấu giá theo quy định nêu trên không nêu rõ UBND huyện, thành phố có được phép chia tổng diện tích dự án đấu giá thành nhiều đợt để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất không. Cụ thể đối với dự án Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, xã Tịnh Ấn Tây thành phố Quảng Ngãi:

- Nếu xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho cả dự án thì theo quy định thuộc trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường vì tổng giá trị các lô đất đấu giá (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) là 24.996.475.500 đồng (trên 20 tỷ đồng).

- Nếu xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho từng Quyết định bán đấu giá thì tổng giá trị các lô đất ở (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) là dưới 20 tỷ đồng thì thuộc trách nhiệm của cơ quan tài chính tham mưu UBND huyện, thành phố.

Do đó. Việc UBND thành phố chia theo cụm lô(78 lô, 73 lô, 81 lô) trong tổng số đất được đấu giá của dự án để phê duyệt phương án và phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá theo từng cụm lô có phù hợp hay không?

### 3. Kiến nghị, đề xuất:

Từ những nội dung nêu trên, hiện nay hồ sơ thủ tục về đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích đã cơ bản hoàn thiện, theo 03 cụm lô đất. Tuy nhiên, để thống nhất về phương án tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá khởi điểm tại Khu dân cư và tái định cư Cầu Thạch Bích, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiến nghị, đề xuất:

a) Phương án 1: Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo hồ sơ, giá khởi điểm đã được phê duyệt.

- Ưu điểm:

+ Đảm bảo tiến độ thu ngân sách của thành phố.

- Nhược điểm:

+ Chưa thống nhất về phương án, phương pháp xác định giá khởi điểm,...

b) Phương án 2: Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, sau khi có ý kiến tham vấn của các sở, ngành.

- Ưu điểm:

+ Đảm bảo tính pháp lý, thống nhất trong hồ sơ.

- Nhược điểm:

+ Thời gian tổ chức bán đấu giá có thể không đảm bảo tiến độ thu ngân sách theo tinh thần chỉ đạo của UBND thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy.

Từ nội dung nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND thành phố xem xét chỉ đạo tổ chức thực hiện đảm bảo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (B/C);
- Phòng Tài chính – Kế hoạch TP;
- BQL DA ĐTXD thành phố;
- Lưu.

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Thanh Hùng