

Số: 246 /BC-UBND

Hà Nội, ngày 05 tháng 7 năm 2022

BÁO CÁO

Tổng hợp nội dung tiếp thu, giải trình các ý kiến đóng góp đối với Báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất 6 tháng đầu năm, nhiệm vụ trọng tâm 6 tháng cuối năm 2022 của UBND Thành phố

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố.

Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo kết quả tổng hợp nội dung tiếp thu, giải trình các ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại 5 tổ và tại hội trường ngày 05/7/2022 đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất 6 tháng đầu năm, nhiệm vụ trọng tâm 6 tháng cuối năm 2022 của Thành phố. Cụ thể như sau:

I. SỐ ĐẠI BIỂU CÓ Ý KIẾN:

Phiên thảo luận tại 5 tổ và tại hội trường ngày 05/7/2022, có 23 đại biểu phát biểu góp ý cho nội dung Báo cáo trên (có danh sách kèm theo).

II. KẾT QUẢ TIẾP THU, GIẢI TRÌNH CÁC Ý KIẾN THẢO LUẬN

1. Ý kiến chung:

Hầu hết ý kiến của các đại biểu đều cơ bản nhất trí cao với nội dung và bộ cục Báo cáo nêu trên. Chất lượng Báo cáo tốt, đầy đủ thông tin, sát cơ sở, đánh giá chính xác các kết quả, hạn chế trong 6 tháng qua và giải pháp trọng tâm 6 tháng cuối năm 2022.

2. Các nhóm ý kiến cụ thể:

2.1. Về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất 6 tháng đầu năm 2022:

- Các ý kiến đều nhất trí với nội dung Báo cáo, khẳng định:

+ UBND Thành phố ban hành kịp thời các văn bản tạo điều kiện thuận lợi cho UBND cấp huyện triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn. Cụ thể: Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều quy định về đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng.

+ Đã chỉ đạo các sở, ngành, UBND cấp huyện phối hợp, kiểm soát chặt chẽ công tác đấu giá đất, việc định giá đất đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của các khu vực, tránh ảnh hưởng tiêu cực đến đầu tư, kinh doanh bất động sản.

2.2. Về những khó khăn, vướng mắc, hạn chế và nguyên nhân:

- Hầu hết các ý kiến nhất trí với các khó khăn, vướng mắc, các hạn chế và nguyên nhân khách quan, chủ quan được nêu trong Báo cáo. Trong đó, một số ý kiến nhấn mạnh thêm nguyên nhân chủ quan liên quan trách nhiệm, sự tích cực, đeo bám, việc phối hợp của các sở, ngành, quận, huyện để đẩy nhanh tiến độ tháo gỡ, khó khăn, vướng mắc về hồ sơ, thủ tục phục vụ công tác đấu giá. Thảm định

giá đất còn chậm, gặp khó khăn trong việc xác định giá khởi điểm. Thành phố chưa có cơ sở dữ liệu về giá để đơn vị tư vấn căn cứ lập chứng thư thẩm định. Việc thực hiện Nghị định số 49/2021 gặp nhiều khó khăn như đã nêu trong Báo cáo của UBND Thành phố. Việc đấu giá theo từng thửa gây hệ lụy về bảo mật thông tin, cần điều chỉnh. Một số nơi đời giá đất tăng.

- Đối với ý kiến cụ thể, UBND Thành phố giải trình như sau:

+ Ý kiến đề nghị làm rõ nguyên nhân, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan khi có 13/25 quận, huyện chưa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất 6 tháng đầu năm đạt khoảng 25% dự toán năm 2022 là thấp; bổ sung đánh giá khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, nhất là về quy trình, thủ tục hành chính, các quy định mới của pháp luật liên quan đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất và có thể ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách năm 2022.

***Tiếp thu, giải trình của UBND Thành phố:**

Có 13 quận, huyện, thị xã (gồm: Đan Phượng, Hoài Đức, Hoàng Mai, Sơn Tây, Cầu Giấy, Hà Đông, Tây Hồ, Thạch Thất, Thanh Oai, Long Biên, Gia Lâm, Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm) chưa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trong 6 tháng đầu năm 2022.

1. Nguyên nhân:

a) Nguyên nhân khách quan:

- Dịch covid 19 diễn biến phức tạp trong quý I/2022. Quý II/2022, các hoạt động xã hội dần trở lại bình thường. Tuy nhiên thị trường bất động sản trầm lắng. Việc thực hiện các quy định mới của Chính phủ dẫn đến UBND Thành phố phải rà soát, điều chỉnh một số quy định. Nhiều dự án phải điều chỉnh quy hoạch xây dựng để bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, thực hiện bổ sung thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh quyết định giao đất theo chủ trương đầu tư và quy hoạch xây dựng điều chỉnh ... Các công ty tư vấn thẩm định giá e ngại hoặc từ chối tham gia xác định giá khởi điểm vì sợ rủi ro liên quan đến pháp luật. Phương pháp xác định giá cụ thể phải thu thập thông tin nhiều tài sản so sánh trong khi thị trường bất động sản còn thiếu minh bạch, nhiều khu vực không có giao dịch dẫn đến thông tin về tài sản so sánh không chính xác ...

b) Nguyên nhân chủ quan:

- Công tác kiểm tra, giám sát từ khâu thiết lập hồ sơ, thủ tục, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất của một số cơ quan, đơn vị có trách nhiệm còn hạn chế.

- Chưa ban hành quy định của Thành phố về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- Việc đề xuất, thẩm định, phê duyệt về quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, xác định giá khởi điểm, có dự án, có đơn vị còn chưa chủ động.

- Việc khảo sát giá thị trường của các Công ty tư vấn gặp nhiều khó khăn gây ảnh hưởng đến quá trình thu thập thông tin dẫn đến kết quả tại chứng thư định giá đất không phản ánh đúng thực tế.

c) Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

Các hạn chế trên có trách nhiệm của các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện chưa tích cực, phối hợp chặt chẽ để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc.

2.3. Về những nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm 6 tháng cuối năm 2022.

- Các đại biểu cơ bản nhất trí với các giải pháp trọng tâm tiếp tục thực hiện thời gian tới được nêu trong Báo cáo. Đề nghị thường xuyên giao ban, kiểm tra, hướng dẫn các địa phương, đơn vị thực hiện các quy trình, thủ tục, hồ sơ về đấu giá quyền sử dụng đất, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng phát sinh, không vì những vụ việc đã xảy ra mà làm chậm trễ công tác đấu giá đất; đôn đốc cấp huyện hoàn thành nhanh thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND Thành phố.... Thanh tra, kiểm tra, giám sát thường xuyên hoặc đột xuất việc tổ chức đấu giá ngay từ khâu xác định, phê duyệt giá khởi điểm. Nghiên cứu xây dựng cơ sở dữ liệu để phục vụ cho việc xác định giá, đặt ra mục tiêu cụ thể hơn để đạt kết quả tốt trong 6 tháng cuối năm. Tăng cường công khai, minh bạch giá khởi điểm và giá trúng đấu giá để hình thành mặt bằng chung giá thị trường.

- Các đại biểu nhất trí với các kiến nghị nêu trong Báo cáo, như: tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo Nghị định, Thông tư và thí điểm thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh có sử dụng đất không thuộc đối tượng thu hồi đất, theo đó chủ đầu tư tự thỏa thuận bồi thường GPMB sau khi trúng đấu thầu. Biện pháp này tạo sự minh bạch, hiệu quả trong quản lý nhà nước về đất đai, giảm gánh nặng ngân sách đầu tư cho xây dựng hạ tầng, phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất. Việc kiến nghị thực hiện Nghị định số 49/2021/NĐ-CP theo hướng xác định quỹ đất có vị trí, quy mô phù hợp để phát triển nhà ở xã hội tập trung (tương ứng với diện tích quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở), đảm bảo đủ chỉ tiêu quỹ nhà ở xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo thành các khu đô thị văn minh, đủ tiêu chí, tiêu chuẩn, đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng mua nhà ở xã hội.

- Đối với một số ý kiến cụ thể của Đại biểu, UBND Thành phố xin giải trình như sau:

+ Về bản khoản độ chính xác khi áp dụng giá đất theo hệ số K:

***Tiếp thu, giải trình của UBND Thành phố:**

Phương pháp xác định giá đất cụ thể (so sánh trực tiếp; chiết trừ; thu nhập; thặng dư) có nhiều khó khăn, vướng mắc khi tổ chức thực hiện (phải thuê tư vấn xác định giá). Lý do: quy trình, thủ tục xác định giá đất sát giá thị trường có nhiều khâu, thủ tục hành chính và căn cứ xác định giá sát với giá thị trường còn thiếu chặt chẽ; đòi hỏi phải thu thập nhiều thông tin tài sản so sánh. Trong khi đó, thị trường giao dịch bất động sản chưa minh bạch, không quy định phải qua ngân hàng và cũng chưa có những quy định cụ thể về quản lý giá chuyển nhượng bất động sản, nên giá giao dịch thực chưa thể hiện đầy đủ tại các hợp đồng mua bán. Nhiều chỉ tiêu tính toán chi phí phát triển chưa được các cơ quan thẩm quyền hướng dẫn chi tiết cụ thể... Do vậy, việc sử dụng hệ số K sẽ góp phần rút ngắn tối đa thời gian giải quyết công việc, nhưng vẫn đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

+ Về ý kiến đề nghị UBND Thành phố quan tâm, tập trung chỉ đạo thực hiện những chủ trương, giải pháp lớn nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, thúc đẩy

tiến độ công tác đấu giá quyền sử dụng đất trong 6 tháng cuối năm và những năm tiếp theo nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai theo đúng các quy định của pháp luật, ví dụ như việc chuyển hình thức đấu giá quyền sử dụng đất sang đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất...,

***Tiếp thu, giải trình của UBND Thành phố:**

Ngoài các nhiệm vụ, trọng tâm 6 tháng cuối năm 2022 đã được xác định trong Báo cáo gửi HĐND Thành phố, căn cứ ý kiến của đại biểu HĐND Thành phố thảo luận tại Tổ và tại Hội trường, UBND Thành phố tiếp tục chỉ đạo thực hiện các biện pháp cụ thể sau: 1) Tăng cường công khai niêm yết việc đấu giá tài sản, thông báo công khai việc đấu giá tài sản; hồ sơ, cách thức đăng ký tham gia đấu giá và khuyến khích tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức trực tuyến; 2) Các sở, ngành, đơn vị, địa phương tập trung hoàn thiện các thủ tục về đấu giá quyền sử dụng đất, hoàn thành nhanh thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố ủy quyền tại Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 01/6/2022; 3) Các sở, ngành liên quan thường xuyên kiểm tra, hướng dẫn các địa phương, đơn vị thực hiện các quy trình, thủ tục, hồ sơ về đấu giá quyền sử dụng đất, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng; đẩy nhanh tiến độ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

III. NHIỆM VỤ TIẾP TỤC THỰC HIỆN SAU HỘI NGHỊ THÀNH ỦY

Ủy ban nhân dân Thành phố hoàn toàn tiếp thu các ý kiến thảo luận, góp ý của các đại biểu HĐND Thành phố về công tác đấu giá quyền sử dụng đất và sẽ cụ thể hóa thành các nhiệm vụ, giải pháp, bổ sung vào các chương trình, kế hoạch công tác đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất năm 2022 theo đúng quy định của pháp luật, góp phần tạo đủ nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo nguồn lực đầu tư cho các lĩnh vực khác, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô.

Ủy ban nhân dân Thành phố kính báo cáo HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Thành ủy;
- TT HĐND TP;
- Chủ tịch UBND TP;
- Phó Chủ tịch TT PTĐH UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- Các Sở: TNMT, TC;
- VPUB: CVP, các PCVP, TH, TNMT, KT;
- Lưu: VT, TNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Hồng Sơn