

Số: 6630 /STNMT-CCQLĐĐ
Về việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền
sử dụng đất tại khu đất ĐG1 (đợt 2), phường
Phương Canh, quận Nam Từ Liêm

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2020

Kính gửi: UBND quận Nam Từ Liêm.

Thực hiện chỉ đạo của Thành ủy Hà Nội tại Thông báo số 2599/TB-TU ngày 21/5/2020 về việc kết luận của đồng chí Vương Đình Huệ, Ủy viên Bộ Chính trị, Bí Thư Thành ủy tại buổi làm việc với Quận Nam Từ Liêm. Nội dung số 24: Xác định giá khởi điểm đối với diện tích đang giải phóng mặt bằng tại khu đất đấu giá ĐG1, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm. Trong đó giao: *“Giao Ban cán sự Đảng UBND Thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định trên cơ sở đúng pháp luật và tạo điều kiện cho Quận đẩy nhanh công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn”*

Ngày 13/7/2020, UBND quận Nam Từ Liêm có Văn bản số 1250/UBND-QLDA về việc xin xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất DDG1, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm.

Về nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

I. Về đề xuất của UBND quận Nam Từ Liêm.

Tại buổi làm việc với đồng chí Vương Đình Huệ, ủy viên Bộ Chính trị, Bí Thư Thành ủy, UBND quận Nam Từ Liêm đề xuất:

“Để đảm bảo nguồn thu trong điều kiện này, Quận đang đẩy mạnh Giải phóng mặt bằng để thực hiện một lần cho cả phần còn lại của Dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu ĐG1, phường Phương Canh (dự kiến tháng 7 sẽ tổ chức đấu giá), kiến nghị Thành phố xem xét tháo gỡ phê duyệt giá khởi điểm đối với diện tích đất đang thực hiện GPMB để giúp quận thực hiện được đấu giá ngay khi hoàn thành thủ tục đất đai (vì quy định phải xong GPMB mới thực hiện thủ tục về giá đất).”

Tại Văn bản số 1250/UBND-QLDA ngày 13/7/2020, UBND quận Nam Từ Liêm đề nghị: *“Hiện nay UBND quận Nam Từ Liêm đang trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ xin giao đất ...đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét xác định giá khởi điểm (đợt 2 năm 2020) để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất ĐG1, phường Phương Canh và trình UBND thành phố phê duyệt để Quận có cơ sở triển khai các bước tiếp theo”*

II. Căn cứ pháp lý làm cơ sở thực hiện

- Căn cứ Điều 53 Luật Đất đai quy định về việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác như sau:

“Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.”

- Căn cứ Điều 119 Luật đất đai quy định về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

“Điều 119. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt....”

- Căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, cụ thể:

“5. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất

a) Trình tự, thủ tục xác định 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 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 các tỉnh còn lại được thực hiện theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); trong đó 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) Trình tự, thủ tục xác định 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 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 các tỉnh còn lại được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xác định giá khởi điểm gồm:

+ Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan tài nguyên và môi trường: 01 bản chính;

+ Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

+ Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn sử dụng đất...): 01 bản sao.”

- Căn cứ Khoản 3,4. Điều 6 Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017 của UBND Thành phố Ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định:

“Điều 6. Điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Đất được đem đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

...3. Đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư: được đấu giá quyền sử dụng đất sau khi có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố (đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng); có bản vẽ chỉ giới đường đỏ và văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật; văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

4. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn: chỉ được tổ chức đấu giá sau khi đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật.”

- Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND Thành phố quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố. Trong đó quy định:

“Điều 1. Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm.

1. Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng quy định trong Bảng giá đất hiện hành Thành phố) từ 30 (ba mươi) tỷ đồng trở lên.

2. Chủ tịch UBND Thành phố phân cấp cho Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá các trường hợp còn lại”.

III. Thống nhất Liên ngành.

Thực hiện chỉ đạo của thành ủy Hà Nội tại Thông báo số 2599/TB-TU ngày 21/5/2020, ngày 12/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Giấy mời họp liên ngành (Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài chính - Cục Thuế - UBND quận Nam Từ Liêm) số 493/GM-STNMT-CCQLĐĐ về việc xem xét tháo gỡ đề xuất của UBND quận Nam Từ Liêm. Kết luận cuộc họp như sau:

Theo báo cáo của UBND quận Nam Từ Liêm:

- Thông tin về khu đất ĐG1,
- + Địa điểm: Phường Phương Canh - quận Nam Từ Liêm - Hà Nội.
- + Quy mô xây dựng HTKT: Diện tích nghiên cứu lập dự án: 2,3 ha (trong đó diện tích đấu giá là: 9.835,3m²).
- + Tiến độ thực hiện công tác GPMB và xây dựng HTKT:

** Công tác GPMB:*

- Tổng diện tích thực hiện GPMB: 21.761,1 m².
- Đã có giao đất để đấu giá: 15.922,1 m² (đã xác định giá khởi điểm)).
- Còn lại chưa giao đất: 5.839 m² Gồm:
- + Đã GPMB xong: 5081,56 m².
- + Chưa xong GPMB: 757,44 m² (06 hộ).

Đang thực hiện trình tự cưỡng chế thu hồi đất và không có vướng mắc.

** Công tác đấu giá QSD đất năm 2020 đối với diện tích còn lại chưa giải phóng mặt bằng:*

Tổng diện tích còn lại để đấu giá bao gồm 29 thửa đất với tổng diện tích là **3.206,6m²** cụ thể như sau: + 5 thửa đất thuộc lô TT1(TT1-1 đến TT1-5) với tổng diện tích: 1.433,7m². +14 thửa đất thuộc lô TT2 (TT2-9 đến TT2-22) với tổng diện tích: 958,3m². + 6 thửa đất thuộc lô TT6 (TT6-1 đến TT6-6) với tổng diện tích: 454,9m². + 4 thửa đất thuộc lô TT7 (TT7-1 đến TT7-4) với tổng diện tích: 359,7m²

Từ các nội dung trên, liên ngành thống nhất:

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành, đề nghị UBND quận Nam Từ Liêm tập trung hoàn thành xong công tác GPMB đối với diện tích đất còn lại đang GPMB (757,44m²) theo quy định.

- Đối với phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng xong, để đảm bảo hoàn thành kế hoạch đấu giá, thu nghĩa vụ tài chính; UBND quận nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục giao đất. Sau khi được cơ quan thẩm quyền giao đất, UBND quận Nam Từ Liêm đề xuất giá khởi điểm theo đúng thẩm quyền quy định tại Quyết định 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND Thành phố.

- Liên ngành thành phố sẽ tập trung xác định giá khởi điểm khi hồ sơ đảm bảo thủ tục theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Từ các nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND huyện Nam Từ Liêm căn cứ tính hình thực tế chủ động triển khai thực hiện đảm bảo tiến độ thu ngân sách được giao theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để UBND quận Nam Từ Liêm triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên; *N*
- UBND Thành phố (để b/c);
- VP Thành ủy (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Sở Tài chính (để phối hợp);
- Cục thuế Thành phố;
- Lưu VT, HCTH, Lê.



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Tuấn Định

