

Số: 205 /BC-UBND

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2022

BÁO CÁO

**Về tình hình triển khai và tiến độ công tác đấu giá quyền sử dụng đất
trên địa bàn Thành phố**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố.

Thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố tại Văn bản số 87/HĐND-VP ngày 23/5/2022 về việc bổ sung nội dung báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp giữa năm 2022 (theo chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại cuộc họp ngày 13/5/2022 và ý kiến chỉ đạo của đồng chí Bí thư Thành ủy tại cuộc họp Thường trực Thành ủy ngày 11/5/2022) và Kết luận cuộc họp Tập thể UBND Thành phố phiên tháng 6/2022 (ngày 16/6/2022) về tình hình triển khai và tiến độ công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố, UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố như sau:

I. Kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và ủy quyền.

UBND Thành phố đã kịp thời, chủ động xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định về đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền đề áp dụng trên địa bàn Thành phố (các Quyết định: số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020); quy định về 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 Hà Nội (Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019, trong đó trên cơ sở chứng thư của đơn vị tư vấn xác định giá đất: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt giá khởi điểm đối với khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng quy định trong Bảng giá đất hiện hành của Thành phố) từ 30 (ba mươi) tỷ đồng trở lên. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá các trường hợp còn lại).

Thực hiện Công điện số 1767/CD-TTg ngày 21/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thời gian qua và để đảm bảo phù hợp với các quy định mới của Trung ương và thực tiễn của Thành phố, UBND Thành phố đã xây dựng và ban hành Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số

1841/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 về việc UBND Thành phố ủy quyền cho UBND quận, huyện, thị xã quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi (thời hạn ủy quyền: từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 31/12/2022).

2. Công tác chỉ đạo điều hành

2.1. Về rà soát, chấn chỉnh công tác đấu giá theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường:

Ngày 21/12/2021, Thủ tướng Chính phủ có Công điện số 1767/CT-TTg về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thời gian qua; Văn bản số 2015/VPCP-PL ngày 01/4/2022 của Văn phòng Chính phủ về việc rà soát pháp luật về đấu giá tài sản; chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 413/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/01/2022 về việc rà soát công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ; chỉ đạo của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 5370/BXD-QLN ngày 24/12/2021 về việc đánh giá và rà soát nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản và tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản;

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành liên quan, UBND thành phố Hà Nội đã có các văn bản: số 4682/UBND-ĐT ngày 27/12/2021, số 265/UBND-ĐT ngày 26/01/2022 và số 1008/UBND-ĐT ngày 06/4/2022 chỉ đạo các đơn vị tổ chức thực hiện, trong đó: Giao các sở ngành, UBND các quận, huyện, thị xã 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 trên địa bàn, tránh ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản; tổng hợp, rà soát, báo cáo về công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Ngày 18/3/2022, UBND Thành phố đã có văn bản số 784/UBND-ĐT báo cáo kết quả thực hiện rà soát về công tác đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Hà Nội theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất giai đoạn 2021-2023

- Ngày 30/3/2021, UBND Thành phố ban hành Kế hoạch số 85/KH-UBND về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021 - 2023 trên địa bàn Thành phố Hà Nội, trong đó UBND các quận, huyện, thị xã và Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội đăng ký thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với 507 dự án trong năm 2022. Tổng diện tích đất để đấu giá khoảng 422,07ha; tổng số tiền trúng đấu giá dự kiến khoảng 38.123,05 tỷ đồng; tổng chi phí giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn trả khoảng 6.989,76 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Dự án quy mô diện tích đất trên 5.000m²: 296 dự án; tổng diện tích đất để đấu giá khoảng 381,68ha; tổng số tiền trúng đấu giá dự kiến khoảng 33.775,64 tỷ đồng; tổng chi phí giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn trả khoảng 5.913,13 tỷ đồng.

- Dự án quy mô diện tích đất dưới 5.000m²: 211 dự án; tổng diện tích đất để đấu giá khoảng 40,39 ha; tổng số tiền trúng đấu giá dự kiến khoảng 4.347,41 tỷ đồng; tổng chi phí giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn trả khoảng 1.076,62 tỷ đồng.

UBND Thành phố có các văn bản số 728/UBND-ĐT ngày 15/3/2022 và số 1868/UBND-TNMT ngày 16/6/2022 về việc bổ sung Kế hoạch số 85/KH-UBND ngày 30/3/2022 về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021 - 2023 trên địa bàn Thành phố Hà Nội, trong đó chấp thuận bổ sung Kế hoạch 11 dự án (Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội: 04 dự án với tổng diện tích 9,37ha; UBND quận Hà Đông: 05 dự án với tổng diện tích khoảng 17ha; UBND quận Hoàng Mai 02 dự án với tổng diện tích khoảng 0,422ha).

3. Về kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất 6 tháng đầu năm 2022

Công tác đấu giá quyền sử dụng đất được quan tâm thực hiện, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất, tăng nguồn thu cho ngân sách qua các năm, tạo nguồn vốn để phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị và thực hiện thành công chương trình xây dựng nông thôn mới, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của người dân và doanh nghiệp; góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho người có nhu cầu sử dụng đất được tiếp cận đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

a) Kế hoạch năm 2022

Ngày 10/12/2021, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 5199/QĐ-UBND giao chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán thu - chi ngân sách năm 2022 của UBND thành phố Hà Nội. Căn cứ chỉ tiêu được giao, trên cơ sở đăng ký của các đơn vị, chỉ tiêu thu từ đấu giá quyền sử dụng đất năm 2022 là 12.450 tỷ đồng.

UBND Thành phố đã quyết định phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của 30 quận, huyện, thị xã, gồm có 634 dự án (có mục đích sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất) với tổng diện tích khoảng 1.561,42ha làm căn cứ thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt chuẩn bị quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất năm 2022 và các năm tiếp theo. Trong đó có 465 dự án đấu giá quyền sử dụng đất có quy mô diện tích dưới 2ha với tổng diện tích khoảng 643,35ha; 169 dự án đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích sử dụng đất trên 2ha với tổng diện tích khoảng 918,08ha, phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đối với các dự án xây dựng nhà ở và khu đô thị.

(Chi tiết theo Biểu số 1).

b) Tình hình triển khai thực hiện:

- Căn cứ kế hoạch sử dụng đất năm 2022 và nhu cầu sử dụng đất của các đơn vị, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện hướng dẫn xác định ranh giới thu hồi đất phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với 72 dự án đầu tư quyền sử dụng đất với tổng diện tích khoảng 65ha; trình UBND Thành phố ban hành 33 Quyết định giao đất với tổng diện tích khoảng 24,06ha cho UBND các quận, huyện, thị xã để bổ sung quỹ đất đủ điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất năm 2022.

- Kết quả đến nay, UBND các quận, huyện, thị xã và Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại 33 dự án với tổng diện tích khoảng 5,87ha (là diện tích đất ở, không bao gồm đất xây dựng hạ tầng), số tiền trúng đấu giá khoảng 1.955,95 tỷ đồng; đã thu được khoảng 3.106 tỷ đồng (đạt khoảng 25% chỉ tiêu thu ngân sách 2022 từ đấu giá quyền sử dụng đất), trong đó: số thu từ năm 2021 chuyển sang là 1.991 tỷ đồng, thu năm 2022 là 1.115 tỷ đồng (theo số liệu báo cáo của Cục Thuế Thành phố).

(Chi tiết theo Biểu 2)

Đến thời điểm hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp nhận 11 hồ sơ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó: 03 hồ sơ đã trình Hội đồng thẩm định; 01 hồ sơ đã trình Hội đồng thẩm định và đang thực hiện rà soát căn cứ pháp lý theo chỉ đạo của UBND Thành phố; 02 hồ sơ đơn vị tư vấn đã phát hành chứng thư, Sở Tài nguyên và Môi trường đang yêu cầu rà soát nội dung theo quy định và 05 hồ sơ đã ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn xác định giá (Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các văn bản đôn đốc đơn vị tư vấn đẩy nhanh tiến độ thực hiện, ban hành chứng thư theo quy định); nhìn chung tiến độ thực hiện chậm so với cùng kỳ năm 2021.

- Qua rà soát, hiện nay trên địa bàn Thành phố có 143 dự án/khu đất với tổng diện tích khoảng 87,6ha, đã hoàn thành giải phóng mặt bằng (hoặc là đất không phải giải phóng mặt bằng), đã được UBND Thành phố quyết định giao đất, đang thực hiện thiết lập hồ sơ, chuẩn bị điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

(Chi tiết theo Biểu 3)

II. Khó khăn, vướng mắc, hạn chế.

1. Khó khăn, vướng mắc.

Quá trình tổ chức thực hiện có một số khó khăn, vướng mắc từ khâu thiết lập hồ sơ đấu giá đến chuẩn bị các thủ tục thực hiện đấu giá theo quy định. Cụ thể như sau:

- Công tác bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất để thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất còn chưa thực sự nhận được sự đồng thuận cao của người dân bị thu hồi đất.

- Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải thực hiện bổ sung thủ tục hành chính (chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án trên 2ha phải dành đất xây dựng nhà ở xã hội) theo quy định mới tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 và Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, dẫn đến nhiều dự án đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện thiết lập lại hồ sơ về quy hoạch, thủ tục đầu tư theo quy định; mặt khác, một số dự án phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhưng theo quy hoạch đã được duyệt thì chỉ được xây dựng nhà ở thấp tầng không phù hợp với mục tiêu của nhà ở xã hội hoặc dẫn tới sẽ phát sinh quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội có diện tích nhỏ, manh mún dân.

- Công tác xác định giá khởi điểm (phải thuê tư vấn xác định giá) còn chậm, nhiều nội dung vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện. Phương pháp xác định giá đất cụ thể (*so sánh trực tiếp; chiết trừ; thu nhập; thặng dư*) còn gặp nhiều khó khăn, mặc dù không có nhiều khác biệt giữa các dự án có giá trị thửa đất hoặc khu đất dưới 30 tỷ đồng (áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh) và dự án có giá trị thửa đất hoặc khu đất từ 30 tỷ đồng trở lên (áp dụng phương pháp thặng dư, so sánh, thu nhập, chiết trừ).

- Việc ứng vốn từ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố đối với các dự án giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất còn vướng mắc theo Luật Đầu tư công.

2. Hạn chế.

- Các đơn vị được giao chủ đầu tư thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất còn thiếu tính chủ động trong việc thực hiện các quy trình thủ tục: từ khâu thiết lập hồ sơ quy hoạch, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư, thu hồi đất GPMB, đến thực hiện các thủ tục về đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến tạo lập quỹ đất đấu giá còn chậm.

- Thời gian qua, có vụ việc đấu giá có tồn tại nên các đơn vị tham gia thực hiện có tâm lý e ngại dẫn đến việc chậm thực hiện các thủ tục: các đơn vị tư vấn lập chứng thư xác định giá khởi điểm chậm; chậm thẩm định, quyết định phê duyệt giá khởi điểm; các quận, huyện, thị xã tổ chức đấu giá thận trọng cầu toàn nên chậm tiến độ thực hiện.

- Việc tăng nguồn thu ngân sách từ tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất chưa được thực hiện;

- Công tác tuyên truyền về đấu giá trên địa bàn một số quận, huyện, thị xã còn có những hạn chế; quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất còn có sai sót, dẫn đến có chỗ, có nơi phải hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Nguyên nhân.

a) Nguyên nhân khách quan

- Pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai còn nhiều nội dung chưa đồng bộ, thống nhất, dẫn đến khó khăn trong thực hiện (chưa quy định rõ việc thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất thuộc trường hợp thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; việc ứng vốn GPMB thực hiện theo Luật Đầu tư công, Luật Đất đai không đồng nhất,...).

- Thực hiện các quy định mới của Chính phủ (Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, số 49/2021/NĐ-CP, ...) dẫn đến phải điều chỉnh về quy hoạch, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất.

- Hiện nay, trên địa bàn Thành phố các Công ty tư vấn thẩm định giá đều ngại hoặc từ chối tham gia xác định giá đất (khởi điểm) vì sợ rủi ro liên quan đến pháp luật.

- Phương pháp xác định giá cụ thể (giá khởi điểm đấu giá) phải thu thập nhiều thông tin tài sản so sánh, tuy nhiên thị trường giao dịch bất động sản chưa minh bạch, giao dịch bất động sản không quy định phải qua ngân hàng và chưa có 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 loại đất, khu vực không có thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản so sánh, nhiều chỉ tiêu tính toán chi phí phát triển chưa được hướng dẫn chi tiết cụ thể...

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 các 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, chuyên nghiệp, quyết liệt, cải cách thủ tục hành chính;

- Việc khảo sát giá thị trường của các Công ty tư vấn chủ yếu qua phỏng vấn trực tiếp thông tin về tài sản so sánh. Các đơn vị tư vấn thẩm định giá còn chịu sự ảnh hưởng bởi tác động từ nhiều yếu tố khách quan làm ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình thu thập thông tin, thời gian thực hiện và kết quả tại chứng thư định giá đất không phản ánh đúng giá giao dịch thực tế, thiếu chính xác, tin cậy (do người dân kê khai giá đất trong Hợp đồng chuyển nhượng thường thấp để giảm các khoản thuế phải nộp ngân sách).

III. Giải pháp trọng tâm tiếp tục thực hiện.

1. Tiếp tục thực hiện Công điện số 1767/CD-TTg ngày 21/12/2021 của

Thủ tướng Chính phủ có về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; văn bản số 2015/VPCP-PL ngày 01/4/2022 của Văn phòng Chính phủ về việc rà soát pháp luật về đấu giá tài sản; văn bản số 413/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc rà soát công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ; văn bản số 5370/BXD-QLN ngày 24/12/2021 của Bộ Xây dựng về việc đánh giá và rà soát nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản và tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản.

2. Tiếp tục chỉ đạo, yêu cầu các sở, ngành, đơn vị, địa phương theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị tập trung hoàn thiện các thủ tục hành chính về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

Thường xuyên chỉ đạo các Sở, ngành chuyên môn, kiểm tra các địa phương chưa chủ động, chậm thực hiện các quy trình, thủ tục, hồ sơ về đấu giá quyền sử dụng đất, đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền; đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Đôn đốc các quận, huyện, thị xã 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 về việc ủy quyền cho UBND quận, huyện, thị xã quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện đầy đủ, đúng quy trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được UBND Thành phố quy định tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022, trong đó 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.

4. Báo cáo xin chủ trương và nghiên cứu, ban hành quy chế tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư, đấu thầu (hiện nay đã có Nghị định của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ).

5. Báo cáo xin chủ trương và tổ chức thí điểm thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở (không thuộc đối tượng thu hồi đất), theo đó chủ đầu tư tự thỏa thuận về bồi thường GPMB sau khi trúng đấu thầu.

6. Hoàn chỉnh các nội dung đề kiến nghị với Trung ương các vấn đề:

6.1. Đề hoàn thiện hơn cơ chế khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, Nhà nước chủ động thu hồi đất vùng phụ cận

theo quy hoạch để đấu giá quyền sử dụng đất, đề nghị sửa đổi Luật Đất đai đảm bảo rõ:

+ Dự án giải phóng mặt bằng (không đầu tư hạ tầng) để đấu giá quyền sử dụng đất, được nhà nước thực hiện thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất (bổ sung vào khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai);

+ Nhà nước thực hiện ứng vốn thông qua Quỹ phát triển đất để đáp ứng nhu cầu, tiến độ công tác thu hồi đất Dự án giải phóng mặt bằng (không đầu tư hạ tầng) để đấu giá quyền sử dụng đất.

6.2. Cho phép UBND Thành phố 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.

6.3. Cho phép UBND Thành phố áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất (K) để xác định: giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (không phải thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể).

6.4. Xem xét quy định về năng lực chủ đầu tư khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Luật Đấu giá tài sản chỉ quy định năng lực tài chính là chính khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, chưa quy định năng lực nhà đầu tư thực hiện dự án, kinh nghiệm thực hiện dự án sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, gây nhiều khó khăn trong việc quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch.

6.5. Quy định chế tài đối với các trường hợp gây nhiễu loạn đấu giá, thị trường bất động sản, đấu giá với giá trúng cao hơn nhiều lần giá thị trường sau đó không thực hiện nộp tiền trúng đấu giá theo quy định (bỏ khoản tiền đặt trước đã nộp).

Kính báo cáo Hội đồng nhân Thành phố xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CT TTTr điều hành phụ trách UBND TP;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Các Sở: KHĐT, TC, QHKT, Tư pháp;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- VP UBTP: CVP, các PCVP, TH, KTTH, TN;
- Lưu VT, TN.

32429 - 45

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



Lê Hồng Sơn

BIỂU 01: QUỸ ĐẤT TỔ CHỨC ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2022 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

(Kèm theo Báo cáo số : 205 /BC-UBND ngày 20/6/2022 của UBND Thành phố)

STT	Đơn vị tổ chức đầu giá quyền sử dụng đất	Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 cấp huyện		Các dự án không phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (diện tích <2ha)		Các dự án phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (diện tích ≥2ha)	
		Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)
(1)	(2)	(3)= (5) + (7)	(4)= (6)+(8)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Thanh Trì	36	52,82	26	8,41	10	44,41
2	Hoàng Mai	4	3,77	4	3,77	0	0
3	Hoài Đức	12	30,91	7	7,77	5	23,14
4	Sơn Tây	18	32,19	12	2,61	6	29,58
5	Ba Vì	34	53,06	30	8,341	4	44,72
6	Cầu Giấy	3	1,05	3	1,054	0	0
7	Thường Tín	17	29,80	14	13,6	3	16,2
8	Phúc Thọ	7	9,61	5	2,5	2	7,11
9	Hà Đông	9	10,03	8	4,4	1	5,63
10	Tây Hồ	7	1,82	7	1,82	0	0
11	Đông Anh	70	308,42	28	69,44	42	238,98
12	Mỹ Đức	49	142,00	43	123,44	6	18,56
13	Thạch Thất	18	61,03	9	11,71	9	49,32
14	Ứng Hòa	29	46,24	26	38,23	3	8,01
15	Quốc Oai	37	81,62	29	51,38	8	30,24
16	Thanh Oai	25	61,54	14	25,44	11	36,1
17	Đan Phượng	9	47,76	9	47,76	0	0
18	Long Biên	36	92,4	36	92,4	0	0
19	Gia Lâm	73	177,89	50	50,48	23	127,41
20	Sóc Sơn	19	43,92	13	10,65	6	33,27
21	Phú Xuyên	31	62,49	24	17,26	7	45,23
22	Chương Mỹ	27	8,17	27	8,17	0	0
23	Nam Từ Liêm	3	60,68	1	0,98	2	59,7
24	Bắc Từ Liêm	24	63,30	13	13,523	11	49,78

STT	Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất	Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 cấp huyện		Các dự án không phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (diện tích <2ha)		Các dự án phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (diện tích ≥2ha)	
		Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)
25	Mê Linh	37	78,90	27	28,21	10	50,69
Tổng		634	1561,42	465	643,35	169	918,08

BIỂU 02: KẾT QUẢ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2022 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

(Kèm theo Báo cáo số: 205/BC-UBND ngày 20/6/2022 của UBND Thành phố)

STT	Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất	Số dự án	Diện tích (ha)	Số tiền trúng đấu giá (tỷ đồng)	Chỉ tiêu dự toán thu ngân sách từ đấu giá (theo QĐ số 5199/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND Thành phố) (tỷ đồng)	Kết quả (%)
1	Thanh Trì	1	0,03	15,29	630	2%
2	Hoàng Mai	0	0	0	387	0%
3	Hoài Đức	0	0	0	737	0%
4	Sơn Tây	0	0	0	141	0%
5	Ba Vì	1	0,10	35,62	85	42%
6	Cầu Giấy	0	0	0	601	0%
7	Thường Tín	1	0,21	83,92	395	21%
8	Phúc Thọ	1	0,35	54,67	150	36%
9	Hà Đông	0	0	0	491	0%
10	Tây Hồ	0	0	0	103	0%
11	Đông Anh	7	1,26	760,76	2530	30%
12	Mỹ Đức	1	0,09	17,08	22	78%
13	Thạch Thất	0	0	0	170	0%
14	Ứng Hòa	6	0,21	38,17	43	89%
15	Quốc Oai	2	0,87	311,15	500	62%
16	Thanh Oai	0	0	0	180	0%
17	Đan Phượng	0	0	0	670	0%
18	Long Biên	0	0	0	1300	0%
19	Gia Lâm	0	0	0	1350	0%
20	Sóc Sơn	1	0,2	81,22	500	16%
21	Phú Xuyên	4	1,49	289,62	160	181%
22	Chương Mỹ	4	0,39	97,96	250	39%
23	Nam Từ Liêm	0	0	0	55	0%
24	Bắc Từ Liêm	0	0	0	720	0%

STT	Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất	Số dự án	Diện tích (ha)	Số tiền trúng đấu giá (tỷ đồng)	Chỉ tiêu dự toán thu ngân sách từ đấu giá (theo QĐ số 5199/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND Thành phố) (tỷ đồng)	Kết quả (%)
25	Mê Linh	4	0,66	170,50	280	61%
26	TTPTQĐ Hà Nội	0	0	0		
Tổng		33	5,87	1955,95		

Biểu 3. QUỸ ĐẤT ĐỦ ĐIỀU KIỆN, CHƯA TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
(Kèm theo Báo cáo số 205/BC-UBND ngày 20/6/2022 của UBND Thành phố)

STT	Quận, huyện, thị xã và TTPTQĐ Hà Nội	số dự án/khu đất	Tổng diện tích (m ²)	Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá
1	thị xã Sơn Tây	2	43.775,10	Tháng 8/2022
2	huyện Quốc Oai	1	1.100,00	Tháng 10/2022
3	huyện Thanh Oai	6	135.712,74	Năm 2022
4	huyện Đan Phượng	1	4.018,50	Tháng 7/2022
5	quận Long Biên	12	116.553,99	Năm 2022
6	huyện Từ Liêm	10	31.430,44	Năm 2022
7	huyện Thạch Thất	5	9.957,00	Quý III/2022
8	huyện Sóc Sơn	3	12.213,00	Quý III/2022
9	huyện Chương Mỹ	10	35.423,23	Quý III/2022
10	huyện Ba Vì	18	53.251,80	Năm 2022
11	quận Cầu Giấy	8	8.826,60	Năm 2022
12	quận Nam Từ Liêm	1	1.717,20	Năm 2022
13	huyện Phúc Thọ	13	49.829,39	Năm 2022
14	huyện Gia Lâm	8	214.171,95	Năm 2022
15	quận Hà Đông	7	18.789,00	Năm 2022, 2023
16	huyện Mê Linh	2	7.435,30	Năm 2022
17	huyện Mỹ Đức	12	25.757,60	Năm 2022
18	huyện Đông Anh	14	57.773,06	Năm 2022
19	Trung tâm PTQĐ Hà Nội	10	48.291,00	Năm 2022, 2023
Tổng		143	876.026,90	