

Số: /BC - BKTXH

Pleiku, ngày 27 tháng 4 năm 2021

## BÁO CÁO

### **Kết quả giám sát “Công tác phát triển quỹ đất và các dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng từ năm 2019 đến hết năm 2020 trên địa bàn thành phố Pleiku”**

Thực hiện Quyết định số 53/QĐ - HĐND ngày 05/4/2021 của Ban Kinh tế - Xã hội HĐND thành phố về việc thành lập Đoàn giám sát “Công tác phát triển quỹ đất và các dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng từ năm 2019 đến hết năm 2020 trên địa bàn thành phố Pleiku”.

Ban Kinh tế-xã hội báo cáo kết quả cụ thể như sau.

#### **I. KẾT QUẢ GIÁM SÁT**

#### **1. Công tác phát triển quỹ đất và đấu giá quyền sử dụng đất trong 02 năm 2019, 2020.**

*1.1 Công tác phát triển quỹ đất:* Trung tâm đang quản lý 30 khu đất phát triển quỹ đất, trong đó 19 khu Trung tâm quản lý, 11 khu đề xuất phát triển quỹ đất và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- 02 khu đất đã bàn giao cho các đơn vị khác: Trụ sở HĐND và UBND xã ChuHDRông, Trạm y tế xã ChuHDRông; Một phần diện tích nhà tang lễ tỉnh.

*1.2 Công tác đấu giá quyền sử dụng đất:* Từ 2019 đến năm 2020 triển khai đấu giá quyền sử dụng đất 18 khu đất. Đã hoàn thành 03/18 dự án đấu giá quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất từ công tác đấu giá và giao đất là: 175,066 tỷ đồng.

Hiện đang triển khai 15/18 dự án đấu giá quyền sử dụng đất chuyển sang từ năm 2020 và các khu đất đã được Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất để thực hiện công tác phát triển quỹ đất năm 2021, đồng thời tiếp tục tham mưu đề xuất các quỹ đất do xã, phường quản lý.

*1.3 Các khu đề giao đất tái định cư:* Tổng số khu đất tái định cư Trung tâm đang quản lý: 14 khu đất, với tổng số 218 lô chưa giao.

#### **2. Các dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng trong 02 năm 2019, 2020.**

Năm 2019 và năm 2020, Trung tâm triển khai tổng số 27 dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã hoàn thành 10 dự án (trong đó năm 2019 hoàn thành 03 dự án, năm 2020 hoàn thành 07 dự án) và đang tiếp tục triển khai 17 dự án trong năm 2021 (đã hoàn thành 02 dự án).

Kết quả thực hiện đối với các dự án hoàn thành năm 2019 và 2020: Tổng diện tích đã thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng: 789.502 m<sup>2</sup> của 307 hộ gia đình, cá nhân đã bàn giao, kinh phí chi trả cho các hộ gia đình, cá nhân: 131,400 tỷ đồng, thu tiền sử dụng đất: 9,011 tỷ đồng (07 lô) (riêng đối với dự án Kè chống sạt lở suối Hội Phú - Đoạn 3 (từ đường Nguyễn Tri Phương - Nguyễn Trung Trực) đã phê duyệt quyết định giao đất tái định cư 29 lô, tiền sử dụng đất: 42,861 tỷ đồng, đến nay có 04 lô đã nộp tiền sử dụng đất, 13 lô được ghi nợ tiền sử dụng đất và 12 lô đang chờ mặt bằng, hạ tầng khu tái định cư để nộp tiền sử dụng đất).

Kết quả, tiến độ triển khai các dự án thực hiện năm 2020 chuyển sang năm 2021: Tổng diện tích đã thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng: 20.903,8 m<sup>2</sup> của 17 hộ gia đình, cá nhân bàn giao mặt bằng, kinh phí đã chi trả cho các hộ gia đình, cá nhân: 123,017 tỷ đồng; thu tiền sử dụng đất tái định cư: 49,528 tỷ đồng (38 lô).

## II. NHỮNG VƯỚNG MẮC, KHÓ KHĂN TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ

### 1. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phát triển quỹ đất.

+ 08 lô đất trường văn hóa nghệ thuật: Đã thực hiện thông báo đấu giá 02 lần, tuy nhiên không có khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nên tham mưu việc xác định lại giá khởi điểm (giảm giá). Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố xem xét trình xác định lại giá của 08 lô đất nói trên.

+ Trung tâm trưng bày bảo hành và bảo trì ô tô tại thành phố Pleiku: Năm 2020, đã 03 lần thông báo công khai đấu giá nhưng không có nhà đầu tư đăng ký đấu giá. Hiện UBND thành phố đã trình Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh xem xét chấp thuận đầu tư để thực hiện đấu giá theo quy định của Luật đầu tư năm 2020, Luật đất đai 2013 và các văn bản quy định có liên quan.

+ 27 lô đất thuộc quy hoạch suối Hội Phú (đoạn từ đường Nguyễn Tri Phương đến đường Nguyễn Trung Trực): Đã niêm yết thông báo bán đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia, hiện còn vướng về công tác đầu tư hạ tầng, UBND Thành phố thống nhất dự kiến thời gian thông báo bán đấu giá lại trong 2021, sau khi Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố thực hiện đầu tư đảm bảo hạ tầng, hoàn thành trước ngày 30/4/2021.

+ Đấu giá các lô đất lẻ, đất các phường bàn giao (gồm 06 lô đất). Đã phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá, UBND thành phố đã trình UBND tỉnh, Sở Tài chính điều chỉnh tăng Hệ số K để xác định giá khởi điểm. Tuy nhiên, UBND tỉnh có các Công văn số: 4709/VP-KTTH ngày 31/12/2020; 938/VP-KTTH ngày 12/3/2021 đề nghị giải trình, tránh ảnh hưởng mặt bằng giá chung trên địa bàn, kiểm tra và đề xuất lại đảm bảo đúng quy định và chủ trương của UBND tỉnh. Ngày 25/3/2021, UBND thành phố đã trình lại UBND tỉnh, Sở Tài chính xem xét, phê duyệt.

- Về quỹ đất đấu giá:

+ Điều kiện để khu đất đấu giá phải phù hợp với 02 loại quy hoạch: Quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất. Hiện 02 loại quy hoạch trên còn nhiều bất cập.

+ Khu đất để phát triển quỹ đất theo hình thức phân lô bán đấu giá: Hiện nhiều nhà đầu tư, hay hộ gia đình cá nhân đều xin thực hiện các dự án phân lô bán nền, do vậy nguồn cung nhiều trong khi giá khởi điểm nhà nước yêu cầu sát giá thị trường vì vậy việc đấu giá phân lô kém hấp dẫn về giá hơn đối với người dân.

+ Công tác quy hoạch những khu vực mới, dự án mới trên địa bàn còn chậm, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để có mặt bằng sạch phát triển quỹ đất, gặp rất nhiều khó khăn kéo dài.

+ Việc phê duyệt quy hoạch chi tiết, lập quy hoạch tổng mặt bằng để triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật các dự án PTQĐ thủ tục còn mất nhiều thời gian.

## **2. Thực hiện các dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng.**

- Công tác xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ còn vướng mắc: Theo quy định tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013, Sở Tài nguyên và môi trường có trách nhiệm tham mưu trình UBND Tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường. Tại tỉnh ta UBND Tỉnh uỷ quyền cho UBND cấp huyện xây dựng giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất của Tỉnh thẩm định, sau khi có kết quả đồng ý của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, UBND cấp huyện phê duyệt giá đất cụ thể để thực hiện bồi thường. Do vậy rất nhiều dự án UBND Thành phố đã nhiều lần trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh phương án giá đất cụ thể nhưng Hội đồng thẩm định chưa đồng ý thông qua và có ý kiến cho rằng giá đất UBND thành phố trình quá cao dẫn đến việc thẩm định, phê duyệt xác định giá đất kéo dài mất nhiều thời gian; Đơn vị tư vấn xác định giá đất ở xa nên các cuộc họp của Hội đồng thẩm định giá đất các đơn vị tư vấn không tham dự để giải trình ý kiến của Hội đồng ...

- Việc thu thập hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất của các hộ có đất thu hồi để thực hiện công tác xác minh đất nông nghiệp, đất ở nhà ở còn mất nhiều thời gian; hiện nay dữ liệu đất đai vẫn còn thiếu nên gặp nhiều khó khăn trong công tác xác minh đất nông nghiệp, đất ở, nhà ở tại các xã, phường nơi có dự án.

+ Về chính sách hỗ trợ thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh: Về thẩm quyền riêng của Chủ tịch gồm các chính sách hỗ trợ tiền thuê nhà, hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống cho các hộ có đất thu hồi từ 10% đến 30% đất nông nghiệp; hỗ trợ cho các hộ gia đình chính sách; hỗ trợ cho những hộ nghèo theo tiêu chí quy định và hỗ trợ khen thưởng cho những hộ gương mẫu kê khai và bàn giao mặt bằng đúng tiến độ...

+ Về thẩm quyền chung của UBND tỉnh: UBND thành phố có trình (Tờ trình số 341/TTr-UBND ngày 30/09/2020) về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 21/3/2018 của UBND tỉnh quy định về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai. Ngày 30/09/2020 UBND thành phố có Báo cáo số 535/BC-UBND về một số vướng mắc chung trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Pleiku thuộc thẩm quyền của các Bộ, ngành Trung ương. Tuy nhiên đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tham mưu UBND tỉnh báo cáo Bộ TN&MT.

- Về công tác đo đạc lập bản đồ hiện trạng phục vụ GPMB: Hiện trên địa bàn Thành phố cơ bản đã khép kín bản đồ địa chính, tuy nhiên do bản đồ đo đạc đã rất lâu, diện tích không chính xác, qua quá trình sử dụng đã có nhiều biến động, chất lượng bản đồ không thể dùng để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Cần thực hiện đo đạc để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên trình tự thủ tục triển khai công tác đo đạc phải qua nhiều bước, trình nhiều cơ quan cho ý kiến, thẩm định, phê duyệt nên quá trình thực hiện bị kéo dài.

## **III. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ**

### **1. Ưu điểm.**

Tập thể Lãnh đạo, nhân viên của Trung tâm phát triển quỹ đất đã có rất nhiều cố gắng trong thực hiện nhiệm vụ được giao; công tác phối hợp với các cơ quan chuyên môn thường xuyên, liên tục.

- Kết quả thực hiện công tác phát triển quỹ đất và đấu giá quyền sử dụng đất trong 02 năm qua đã đạt một số kết quả nhất định.

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong 02 năm cơ bản đáp ứng yêu cầu (đến thời điểm này 12 dự án có giá đất đủ điều kiện bồi thường thì đã có 11 dự án hoàn thành, 01 dự án Hoa Lư Phù Đổng đạt trên 90%).

## **2. Hạn chế, khó khăn.**

### *2.1. Công tác phát triển quỹ đất và đấu giá quyền sử dụng đất:*

Trong 02 năm qua chưa đạt yêu cầu theo kế hoạch của Thành phố đề ra, làm ảnh hưởng đến nguồn thu cho ngân sách thành phố. Tiến độ thực hiện việc xác định giá đất làm cơ sở phê duyệt giá khởi điểm còn chậm... do những nguyên nhân sau:

#### *\* Nguyên nhân khách quan:*

- Việc ảnh hưởng của dịch bệnh dẫn đến kinh tế khó khăn, nhìn chung thị trường bất động sản chịu tác động rất lớn, sức mua của người dân giảm, vì vậy một số vị trí đất đã thông báo đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký đấu giá (08 lô tại khu Trường Văn hoá nghệ thuật cũ; Trung tâm bảo hành bảo trì ô tô tại xã Chuhrông (cũ); Siêu thị tại 29 đường Nguyễn Văn Cừ; 21 (chỉ đấu được 10/21) lô đất thu hồi của công ty cà phê 706 hẻm đường Tôn Đức Thắng.

- Việc giá khởi điểm đấu giá QSD đất được xác định trên cơ sở giá đất phổ biến trên thị trường đã chuyển nhượng thành công, đảm bảo sát giá thị trường theo Chỉ thị số 40/CT-TTg ngày 02/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản. Tuy nhiên một số vị trí đất xác định giá khởi điểm tại các vị trí đường hẻm, giá đất ở theo Bảng giá đất thấp nhưng khảo sát, thu thập thông tin thực tế thì giá đất chuyển nhượng theo thị trường cao hơn nhiều lần, vì vậy khi đề nghị Sở Tài chính, UBND tỉnh xem xét phê duyệt phải giải trình nhiều lần việc ảnh hưởng mặt bằng giá chung của thành phố.

- Nhiều khu đất UBND Thành phố xin ý kiến đã được Ban Thường vụ Thành uỷ thống nhất cho phép phát triển quỹ đất, nhưng khi báo cáo xin ý kiến UBND Tỉnh không đồng ý cho phép đấu giá (Đất thu hồi của: Công ty Sách thiết bị trường học; Công ty vật tư nông nghiệp; Công ty Vật tư y tế; Khu đất 3 ha của Tỉnh Đoàn Gia Lai tại Diên Phú; Đất cao su Diên Phú; Quy hoạch khu tái định cư Trà Đa gđ 2).

#### *\* Nguyên nhân chủ quan:*

- Trung tâm phát triển quỹ đất chưa nắm kỹ diễn biến giao dịch thị trường tại khu vực xác định giá. Các đơn vị tư vấn xác định giá đất ở địa phương khác ở xa, việc phối hợp với đơn vị tư vấn xác định giá đất còn hạn chế, không đáp ứng tiến độ về giá khởi điểm để thực hiện đấu giá.

- Một số khu đất phải trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 để đảm bảo điều kiện theo quy định đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng trình tự thực hiện phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng gồm nhiều bước, tiến độ thực hiện còn chậm, việc đôn đốc, phối hợp của Trung tâm phát triển quỹ đất với đơn vị tư vấn lập quy hoạch, phối hợp với cơ quan thẩm định còn hạn chế.

### *2.2. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:*

