

Số: **57** /TTr-UBND

Quảng Trị, ngày **24** tháng 3 năm 2022

**TỜ TRÌNH**

**Về việc điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 98/NQ-HĐND ngày 16/7/2021 của HĐND tỉnh về việc thông qua chủ trương bán nhà và đất thuộc sở hữu nhà nước**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Văn bản số 45/TB-HĐND ngày 24/02/2022 về Kết luận của Thường trực HĐND tỉnh tại phiên họp lần thứ 13; Qua kiểm tra, rà soát, UBND tỉnh kính báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh một số nội dung như sau:

Ngày 10/8/2017, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 8383/VPCP-V.I về việc giải quyết kiến nghị của bà Nguyễn Thị Duyên (viết tắt bà Duyên), trong đó nêu ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng thường trực Trương Hòa Bình giao “...**Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị giải quyết theo hướng bán căn nhà trên cho bà Duyên...**” và Văn bản số 10915/VPCP-V.I ngày 13/10/2017 giao UBND tỉnh Quảng Trị “...**tổ chức thực hiện việc bán căn nhà 25 Phan Bội Châu thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (viết tắt 25PBC) cho bà Duyên...**”. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh đã chỉ đạo các đơn vị tham mưu thực hiện..

Theo đó, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước 25PBC tại Quyết định số 1147/QĐ-UBND ngày 17/5/2019, trong đó xác định quy trình thực hiện bán nhà 25 PBC thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, **về giá bán xác định theo giá thị trường tại thời điểm bán** và phê duyệt giá bán tại Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 09/10/2019. Giá bán được phê duyệt: 3.102.189.000 đồng. Nhưng, bà Duyên đã không đến ký hợp đồng mua nhà và có đơn khiếu nại, kiến nghị về việc giá bán và diện tích nhà, đất gửi đến Thủ tướng Chính phủ.

Do đó, Văn phòng Chính phủ ban hành Thông báo số 341/TB-VPCP ngày 22/9/2020 Thông báo kết luận của Phó Thủ tướng thường trực Trương Hòa Bình tại cuộc họp giải quyết khiếu nại của Bà Nguyễn Thị Duyên, tỉnh Quảng Trị, trong đó kết luận, chỉ đạo:

**“1. Căn nhà 25 PBC là nhà thuộc Sở hữu nhà nước, có đủ điều kiện để bán theo quy định tại thời điểm bà Nguyễn Thị Duyên nộp đơn xin mua nhà và quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;**

*Bộ Xây dựng có văn bản hướng dẫn UBND tỉnh Quảng Trị thực hiện việc bán căn nhà nêu trên cho bà Nguyễn Thị Duyên theo giá bán tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/21994 của Chính phủ bảo đảm đúng quy định”.*

*“2.UBND tỉnh Quảng Trị chịu trách nhiệm giải quyết việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho Bà Nguyễn Thị Duyên theo đúng hướng dẫn của Bộ Xây dựng....”.*

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng thường trực Trương Hoà Bình tại Thông báo số 341/TB-VPCP ngày 22/9/2020, hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 5181/BXD-TTr ngày 27/10/2020, số 974/BXD-TTr ngày 24/3/2021 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho Bà Nguyễn Thị Duyên, căn cứ Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30/8/2007 của Chính phủ và trên cơ sở ý kiến đề xuất của các Sở, ngành; UBND tỉnh đã có Tờ trình số 104/TTr-UBND ngày 08/7/2021 gửi HĐND tỉnh về việc thông qua phương án giá bán nhà và đất ngôi nhà số 25 PBC với phương án giá đề xuất là 518.180.000 đồng. Ngày 16/7/2021, HĐND tỉnh thông qua chủ trương bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước tại Nghị quyết số 98/NQ-HĐND.

Tuy nhiên, tại Nghị quyết chưa quy định rõ phương thức và giá bán, do đó UBND tỉnh chưa có cơ sở triển khai thực hiện. Vì vậy, UBND tỉnh báo cáo và đề xuất HĐND tỉnh những nội dung giải quyết như sau:

### **1. Về diện tích nhà và đất**

Ngày 28/12/2021, Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan, đơn vị tư vấn đo đạc và bà Nguyễn Thị Duyên tiến hành đo đạc xác nhận lại diện tích nhà đất. Kết quả diện tích đất gắn với diện tích sàn tầng 1 được xác nhận là 58,4 m<sup>2</sup> (có sự kiểm tra đối chiếu với kết quả đo đạc lập cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đông Hà do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường cung cấp). Diện tích sàn tầng 2: 72m<sup>2</sup>.

### **2. Về giá bán nhà**

Trên cơ sở hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 5181/BXD-TTr ngày 27/10/2020, số 974/BXD-TTr ngày 24/3/2021; Căn cứ theo Điều 7 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở và khoản 2 điều 1 Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994; *Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước gồm giá nhà ở và giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.*

#### **a. Về giá bán nhà**

Giá nhà ở được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng.

- Giá trị còn lại của Nhà ở thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Bộ Xây dựng - Tài chính - Ban Vật giá Chính phủ: giá trị còn lại tính theo m<sup>2</sup> sàn: 395.300 đồng/m<sup>2</sup> sàn.

- Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng: Theo điểm b khoản 2 điều 1 Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996, tầng 1: 1,2 và tầng 2: 1,1.

- Diện tích sàn: tầng 1 là 58,4m<sup>2</sup> và tầng 2: 72m<sup>2</sup>.

*Giá bán nhà đề xuất:  $395.300 * 58,4 * 1,2 + 395.300 * 72 * 1,1 = 59.010.384$  đồng (Làm tròn: 59.010.000 đồng) (Bằng chữ: Năm mươi chín triệu không trăm mười ngàn đồng)*

b. Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Căn cứ theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 974/BXD-TTtr ngày 24/3/2021, theo đó đối với trường hợp nhà số 25PBC thuộc diện nhà ở riêng lẻ tại vị trí mặt đường mặt phố có khả năng sinh lợi cao, giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng được hướng dẫn như sau:

*“...- Nếu năm 2012 Tỉnh chưa xây dựng phương thức và giá bán Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP thì giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất tại số 25 PBC cho Bà Duyên được xác định theo bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, áp dụng tại thời điểm bà Duyên nộp đơn đề nghị mua nhà (ngày 12/3/2012)”.*

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực và các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng, tình hình thực tế vị trí đất của của Ngôi nhà 25 PBC, Sở Xây dựng đã phối hợp với các ngành tiếp tục nghiên cứu và thống nhất nội dung sau: Nhà ở 25 PBC thuộc diện nhà ở riêng lẻ vị trí mặt đường có khả năng sinh lợi cao; Tại thời điểm tháng 3 năm 2012, tỉnh Quảng Trị chưa xây dựng phương thức và giá bán theo Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP của Chính phủ.

Vì vậy, giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất tại số 25 PBC cho bà Duyên được xác định như sau:

+ Giá đất khi chuyển quyền sử dụng đất áp dụng bảng giá đất được quy định tại Quyết định số 36/2011/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND tỉnh ban hành giá các loại đất và phân loại đường phố các đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Trị năm 2012 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012).

+ Vị trí đường xếp loại là giao đường 1c và 2c, do có ở vị trí góc tuyến đường giao nhau nên sử dụng hệ số tăng giá ở vị trí giao (tăng 10%). Do đó đơn giá đất 7.920.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Diện tích đất tính chuyển quyền sử dụng đất: 58,4m<sup>2</sup>.

*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề xuất:  $7.920.000 * 58,4 = 462.528.000$  đồng (Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm hai mươi tám ngàn đồng).*

Vậy, Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với ngôi nhà 25 PBC đề xuất là:  $59.010.000 + 462.528.000 = 521.538.000$  đồng

(*Bằng chữ: Năm trăm hai mươi một triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn đồng*).

### 3. Kiến nghị đề xuất

Căn cứ theo quy định tại Điểm a Khoản 2 của Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP, quy định “*Đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, mặt phố thì giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng phương thức và giá bán tại thời điểm bán trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi thực hiện*”; do đó UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 98/NQ-HĐND ngày 16/7/2021 của HĐND tỉnh về thông qua chủ trương bán nhà và đất thuộc sở hữu nhà nước, cụ thể:

+ Phương thức bán: Theo hình thức chỉ định cho bà Nguyễn Thị Duyên - đối tượng có đơn mua nhà (Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình tại Văn bản số 8383/VPCP ngày 10/8/2017: “...*có đủ điều kiện để bán theo quy định tại thời điểm bà Nguyễn Thị Duyên nộp đơn xin mua nhà...*”).

+ Giá bán: *521.538.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi một triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn đồng)* (Theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 974/BXD-TTr ngày 24/3/2021: “... *xác định theo bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, áp dụng tại thời điểm bà Duyên nộp đơn đề nghị mua nhà (ngày 12/3/2012)*”).

UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS-HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBMTTQ VN tỉnh Quảng Trị;
- Các Sở: XD, TC, TP, TNMT;
- UBND thành phố Đông Hà;
- Cục Thuế tỉnh;
- CVP, các PCVP tỉnh
- Lưu: VT, KT. *lc*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Võ Văn Hưng