

BÁO CÁO

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Phú Thịnh (giai đoạn 1)

Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh việc đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Phú Thịnh (giai đoạn 1) tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài như sau:

I. Kết quả thực hiện:

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã chủ trì phối hợp với các ngành, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt phương án đấu giá; Quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Phú Thịnh (giai đoạn 1).

Sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 13/11/2018, Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 22/5/2019 phê duyệt giá khởi điểm với số tiền **870,489** tỷ đồng, Sở Xây dựng đã tiến hành các bước để lựa chọn đơn vị thực hiện dịch vụ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất, công khai thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng. Kết quả như sau:

- Lần 1 (Đấu giá nguyên khu 400 lô đất một lần): Có 03 khách hàng mua hồ sơ nhưng không có khách hàng nào đăng ký tham gia đấu giá.

- Lần 2 (Đấu giá nguyên khu 400 lô đất một lần): Có 03 khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 khách hàng là Công ty TNHH Vận tải Tiến Mạnh - Địa chỉ: Tổ 5, khu 7, phường Quán Toan, Hồng Bàng, Hải Phòng đã nộp hồ sơ và đủ điều kiện tham gia đấu giá. Tuy nhiên do chỉ có 1 người nộp hồ sơ nên theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 thì thuộc trường hợp đấu giá không thành.

- Lần 3: (Đấu giá nguyên khu 400 lô đất một lần): Có 02 khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá tuy nhiên không có khách hàng nào nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Lần 4 (Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận, dự án được Chia thành 04 cụm lô để tổ chức đấu giá). Kết quả có 04 khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá, trong đó 02 khách hàng là Công ty CP TM DV đầu tư và phát triển địa ốc Bình Dương City Land và Công ty TNHH Hương Phát Land có nhu cầu tham gia đấu giá cụm lô số 1 nhưng chưa hoàn thành việc nộp khoản tiền đặt trước để tham gia đấu giá. Do đó, theo đề nghị của Trung tâm dịch vụ đấu giá, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành công văn số 2283/UBND-KT ngày 07/08/2019 chấp thuận gia hạn thời gian đăng ký tham gia đấu giá đến 17 giờ 00 phút ngày 09/08/2019 để cho khách hàng có thể hoàn thiện các thủ tục để được tham gia đấu giá. Tuy nhiên, sau khi hết thời gian trên 02 khách hàng là Công ty CP TM DV đầu tư và phát triển địa ốc Bình Dương City Land và Công ty TNHH Hương Phát Land vẫn không hoàn thành việc nộp khoản tiền đặt trước (Theo báo cáo

của Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh, ngày 05/08/2019, Công ty CP TM DV đầu tư và phát triển địa ốc Bình Dương City Land đã chuyển khoản 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) vào tài khoản của Trung tâm để làm khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá để khẳng định có thiện chí tham gia, tuy nhiên sau khi UBND tỉnh gia hạn thời gian vẫn không hoàn thành thủ tục và chuyển đủ số tiền đặt trước theo quy định theo quy định nên không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

II. Nhận xét, kiến nghị:

1. Nhận xét: Theo chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã khẩn trương thực hiện các trình tự thủ tục để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Phú Thịnh (giai đoạn 1). Tuy nhiên, do giá trị khu đất lớn, mặt khác thực tế hạ tầng kỹ thuật của khu đất đã cơ bản hoàn chỉnh nhưng không thật sự phù hợp với việc kinh doanh thương mại (vì dự án trước đây đầu tư với mục đích để bố trí tái định cư, vỉa hè nhỏ (3m), không bố trí các công trình thương mại dịch vụ, tiện ích xã hội) vì vậy giá trị lợi thế cạnh tranh không cao, không thu hút được các nhà đầu tư quan tâm. Ngoài ra, thị trường bất động sản đặc biệt là đất nền tại thời điểm hiện nay có dấu hiệu chững lại, mặt khác theo nhận định của các nhà đầu tư cho rằng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất trên là tương đối cao (trung bình khoảng 10,5 triệu/m²). Do đó, sau 04 lần tổ chức bán đấu giá nhưng đều không thành.

2. Kiến nghị:

Để tiếp tục tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Phú Thịnh (giai đoạn 1), Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chấp thuận một trong các phương án sau:

- Phương án 1: Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính theo chức năng nhiệm vụ xem xét tham mưu UBND tỉnh xác định lại giá khởi điểm quyền sử dụng đất của Khu dân cư Phú Thịnh (giai đoạn 1) cho phù hợp với giá thị trường để tiếp tục tổ chức bán đấu giá.

- Phương án 2: Trường hợp không xác định lại giá khởi điểm, đề nghị xem xét chấp thuận việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức đấu giá theo từng lô đất riêng biệt theo từng lô

+ Ưu điểm: Đáp ứng được nhu cầu ở của người dân, mở rộng đối tượng tham gia đấu giá. Có thể sớm thu được tiền từ việc đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Nhược điểm: Việc đấu giá quyền sử dụng đất có thể kéo dài hơn so với việc đấu từng cụm lô.

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở TNMT, TC, KH&ĐT (để biết)
- Lưu: VT, P.QLN.(Hiệu)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Võ Tất Dũng