

Số: **104** /TTr-UBND

Quảng Trị, ngày **08** tháng **7** năm 2021

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua phương án giá bán nhà và đất ngôi nhà số
25 Phan Bội Châu, thành phố Đông Hà**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

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; khi thực hiện dự án quy hoạch được phê duyệt, việc thu hồi nhà, đất, bồi thường được thực hiện theo quy định hiện hành” và tại Văn bản số 10915/VPCP-V.I ngày 13/10/2017 của Văn phòng Chính phủ, Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình có ý kiến chỉ đạo 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 theo đúng ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 8383/VPCP-V.I ngày 10/8/2017”. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình, UBND tỉnh đã chỉ đạo các đơn vị liên quan tham mưu thực hiện quy trình bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho bà Duyên.

Trên cơ sở tham mưu của các Sở ngành, địa phương liên quan, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1147/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 về việc phê duyệt Kế hoạch bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (25PBC), trong đó xác định quy trình thực hiện bán nhà 25 PBC thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, về giá bán xác định theo giá thị trường tại thời điểm bán.

Trên cơ sở ý kiến thống nhất của các thành viên Hội đồng xác định giá bán; hồ sơ về đo đạc thửa đất, tài sản gắn liền trên đất; Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn và kết quả thẩm định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn bản số 2869/STC-QLG&CS ngày 18/9/2019 của Sở Tài chính; UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 về việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với Ngôi nhà số 25 PBC.

Sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 09/10/2019; ngày 18/10/2019, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1666/SXD-HTKT gửi bà Duyên thông báo về thời gian và địa điểm liên hệ ký kết hợp đồng mua nhà. Tuy nhiên, 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.

Ngày 22/9/2020, Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình đã có Thông báo số 341/TB-VPCP, trong đó nêu căn nhà 25 PBC “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”.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình tại Thông báo số 341/TB-VPCP ngày 22/9/2020 và hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại các Văn bản số 5181/BXD-TTr ngày 27/10/2020, số 974/BXD-TTr ngày 24/3/2021; trên cơ sở đề xuất của các Sở ngành liên quan, UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh một số nội dung:

1. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (25PBC)

a. Về giá bán nhà

Giá bán nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 1 Nghị định số 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ việc sửa đổi, bổ sung điều 7 của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, theo đó 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^2 sàn: 395.300 đồng/ m^2 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 $58m^2$ và tầng 2: $72m^2$.

Giá bán nhà đề xuất: 58.820.000 đồng.

b. Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Căn cứ vào thực tế vị trí đất của của Ngôi nhà 25 PBC, hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 974/BXD-TTr ngày 24/3/2021 và tình hình thực tế của địa phương; trên cơ sở đề xuất của các Sở ngành liên quan, UBND tỉnh thống nhất một số 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 về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

- Thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ vị trí mặt đường, mặt phố có khả năng sinh lợi cao tại Văn bản số 974/BXD-TTr ngày

24/3/2021: “đối với trường hợp năm 2012 tỉnh chưa xây dựng phương thức và giá bán theo Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP; 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)”; Như vậy:

+ 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) và các quy định tại Quyết định nêu trên (gồm xếp loại đường, hệ số tăng giá).

+ Diện tích đất tính chuyển quyền sử dụng đất: 58m².

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 459.360.000 đồng.

Theo quy định thì Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước bao gồm giá nhà ở và giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.

Vậy, giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với ngôi nhà 25 PBC có giá trị đề xuất HĐND thông qua là 518.180.000 đồng.

2. Kiến nghị đề xuất

Căn cứ Điểm a Khoản 2 của Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại; 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 HĐND cùng cấp thông qua trước khi thực hiện”.

Do đó, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét thông qua phương án giá bán nhà và đất ngôi nhà số 25PBC có giá trị 518.180.000 đồng để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo và báo cáo Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hoà Bình theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS - HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN. *tc my*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Hưng