

Số: /KL-TTr

Kon Tum, ngày tháng năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA

Về trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 02-GH4 tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Thực hiện Quyết định số 26/QĐ-TTr, ngày 23/02/2024 của Chánh Thanh tra tỉnh Kon Tum về thanh tra trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 02-GH4 tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 04/7/2024 của Trưởng đoàn thanh tra; ý kiến giải trình của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Trung tâm Phát triển quỹ đất (PTQĐ) thành phố; Ban quản lý (BQL) dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp; ý kiến của Tổ thẩm định - Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 756/TTr-TTĐ ngày 16/9/2024;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum tại Văn bản 896/TB-VP, ngày 20/11/2024 và Văn bản 61/UBND-NNTN ngày 23/01/2025. Chánh Thanh tra tỉnh kết luận thanh tra, như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án đầu tư hạ tầng để phát triển quỹ đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum được triển khai đầu tư theo Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 167/QĐ-UBND, ngày 18/3/2013 và Quyết định số 720/QĐ-UBND, ngày 24/9/2013 Về điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 01/8/2013; đồng thời, điều chỉnh tại Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 27/01/2014.

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - Dự án công trình đầu tư hạ tầng để phát triển quỹ đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (khu A + khu B + khu C) được BQL các dự án 98 (Chủ đầu tư) phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 09/6/2014 (nay được kiện toàn lại thành BQL dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp tỉnh Kon Tum tại Quyết định số 462/QĐ-UBND, ngày 15/8/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum).

Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum làm chủ đầu tư thực hiện Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB), hỗ trợ, tái định cư Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla. BQL các dự án 98 được giao nhiệm vụ chủ đầu tư triển khai các công trình hạ tầng trong khu quy hoạch (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...), để phát

triển quỹ đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla tại Quyết định số 32/2012/QĐ-UBND, ngày 15/8/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành, tại Quyết định số 616/QĐ-UBND ngày 29/6/2020.

Về tổ chức đấu giá: Thực hiện theo Nghị quyết số 17/2012/NQ-HĐND, ngày 12/7/2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum (*vừa đầu tư hạ tầng vừa tổ chức bán đấu giá theo quy hoạch chi tiết 1/500*).

Về cơ chế tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đô thị phía Nam Cầu Đăk Bla: Do Hội đồng đấu giá (HĐĐG) quyền sử dụng đất qua các thời kỳ từ năm 2014 -2020 thực hiện. Kết quả đấu giá như sau:

- Tổng số lô, thửa đất đưa ra bán đấu giá là: 637 thửa đất/25,3ha/749,5 tỷ đồng (*đất dịch vụ thương mại 24 thửa/7,7ha, đất ở các loại 609 thửa/17,6ha*).

- Tổng số lô đất đấu giá thành: 604 thửa đất/20,04ha (*đất ở: 592 thửa đất; đất dịch vụ thương mại 12 thửa*); giá khởi điểm 648,1 tỷ đồng; giá trúng đấu giá theo các Quyết định phê duyệt: 672,6 tỷ đồng; chênh lệch so với giá khởi điểm: 24,5 tỷ đồng.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 (thửa 56, tờ bản đồ số 82) tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum

1.1. Công tác quy hoạch, thu hồi, bồi thường, bàn giao mặt bằng để đầu tư xây dựng dự án và phân lô phục vụ công tác đấu giá tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla (tại vị trí Lô GH4).

Ngày 18/3/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 167/QĐ-UBND, V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum với diện tích quy hoạch là 68 ha.

Ngày 24/9/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 720/QĐ-UBND, V/v điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum; theo đó, điều chỉnh quy mô diện tích từ 68ha lên thành 70ha; đồng thời điều chỉnh, bổ sung quy hoạch sử dụng đất và phương án chia lô các lô đất (*trong đó có lô GH4*).

Theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thì Lô GH4 có **58 thửa đất**, trong đó: **50 thửa** thuộc đường mặt cắt 5-5 và 9-9 (*nay là đường Đàm Quang Trung*); **08 thửa** thuộc đường Phạm Văn Đồng; thửa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Lê Ái là thửa đất số 02-GH4, thuộc Lô đất quy hoạch có ký hiệu GH4.

Tại khu vực thửa đất số 02-GH4, Trung tâm PTQĐ thành phố Kon Tum đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, được Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Quyết định số 4513/QĐ-UBND ngày 26/9/2014.

Cũng trong ngày 26/9/2014, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4479/QĐ-UBND, V/v thu hồi đất thực hiện khu quy hoạch phía Nam cầu Đăk Bla; theo đó, thu hồi 919m² đất của hộ ông Đinh Văn Nhân tại thửa đất số 79, tờ bản đồ trích đo số 10 (*vị trí có thửa đất số 02-GH4*). Qua đối chiếu Giấy chứng

nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất Ủy ban nhân dân thành phố cấp cho ông Đinh Văn Nhân ngày 25/6/2010 với bản đồ đo đạc địa chính, cho thấy có sự biến động về ranh giới trong quá trình sử dụng đất. Cụ thể:

- Theo Giấy CNQSD đất Ủy ban nhân dân thành phố cấp cho ông Đinh Văn Nhân ngày 25/6/2010, chiều dài cạnh giáp đường Phạm Văn Đồng (bao gồm cả thửa đất số 42) là 20,5m; chiều dài cạnh phía sau là **18m**.

- Theo bản đồ đo đạc địa chính đo vẽ tháng 01/2014 thì chiều dài cạnh giáp đường Phạm Văn Đồng (bao gồm cả thửa đất số 42) là 19,6m; chiều dài cạnh phía sau là **15,92m**.

- Theo trích lục bản đồ vị trí đất thu hồi kèm theo quyết định thu hồi đất, do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng (ĐKQSD) đất thành phố lập ngày 25/9/2014 thì chiều dài cạnh phía sau là **18,35m**.

Ngày 01/10/2014, Trung tâm PTQĐ thành phố đã tiến hành bàn giao mặt bằng cho BQL các dự án 98, Trung tâm PTQĐ tỉnh và Ủy ban nhân dân phường Lê Lợi; theo đó, Trung tâm PTQĐ thành phố tiến hành bàn giao các vị trí có mặt bằng đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ là 353.163,8m² (trong đó có vị trí Lô GH4), các bên chỉ bàn giao trên bản đồ, không có cắm mốc giới bàn giao ngoài thực địa. Căn cứ bản đồ giao đất tại thực địa kèm theo biên bản cho thấy: Vị trí đất đã thu hồi, bồi thường cho ông Đinh Văn Nhân chưa được thể hiện cụ thể trên bản đồ giao đất.

Ngày 14/10/2014, Ủy ban nhân dân tin ban hành Văn bản số 2628/UBND-KTN V/v bồi thường, GPMB đối với 02ha tăng thêm do điều chỉnh quy hoạch Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla; theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất trước mắt triển khai lập phương án bồi thường, GPMB phần diện tích khoảng 3.468m² thuộc đoạn kè suối ĐăkHnor và đoạn đường sắt kè (mặt cắt 12-12) đầu nối vào đường Nguyễn Văn Linh, chưa đặt vấn đề bồi thường, GPMB đối với phần diện tích còn lại.

Ngày 10/8/2015, Trung tâm PTQĐ tỉnh tổ chức làm việc với Trung tâm PTQĐ thành phố về công tác GPMB dự án đầu tư hạ tầng, để phát triển quỹ đất khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum; trong đó, hai bên thống nhất **thửa đất số 01 của lô GH4 hiện nay chưa có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh về công tác bồi thường, GPMB**. Tuy nhiên, theo bản đồ bàn giao đất tại thực địa kèm theo biên bản làm việc đã thể hiện cụ thể ranh giới thu hồi tại vị trí đất của ông Đinh Văn Nhân (vị trí đất của hộ ông Đinh Văn Nhân nằm một phần trong thửa đất số 01-GH4 theo quy hoạch).

Ngày 05/02/2018, BQL các dự án 98 tiến hành bàn giao mặt bằng các lô đất đã thi công hoàn thiện công tác san nền cho Trung tâm PTQĐ tỉnh để tổ chức đo đạc, cắm mốc tại thực địa; trong đó, đất ở nhà ghép hộ có các lô: GH3, GH4 và GH5 (trong đó, Lô GH4 còn 04 thửa từ số 01 đến 04 chưa tổ chức san nền).

Thực hiện Quyết định số 351/QĐ-UBND, ngày 09/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum, Về việc phê duyệt phương án kinh tế, kỹ thuật đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum. Trên cơ sở bản đồ địa chính đo đạc tại thực địa, kết hợp với lồng ghép bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết 1/500, Trung tâm PTQĐ

tỉnh phát hiện một số hạng mục không trùng khớp theo Đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, làm ảnh hưởng đến diện tích đất đã đưa ra đấu giá.

Ngày 20/4/2018, Trung tâm PTQĐ tỉnh đã mời Liên ngành làm việc gồm: Trung tâm PTQĐ tỉnh (*cơ quan thường trực của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất*); Sở Tài chính; Sở Xây dựng (*cơ quan tham mưu quản lý về quy hoạch*) và BQL các dự án 98 về những thay đổi ảnh hưởng đến diện tích một số thửa đất, đề xuất hướng xử lý làm cơ sở cho HĐĐG quyền sử dụng đất báo cáo và đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, ngoài việc đề xuất xử lý việc tăng, giảm do thay đổi chiều sâu các thửa đất, Liên ngành còn xác định tại vị trí giữa thửa đất số 35 và 52 thuộc Lô đất GH4 phía tiếp giáp với đường Phạm Văn Đồng theo Đồ án quy hoạch Lô GH4 không có công thoát nước từ đường Phạm Văn Đồng chảy vào khu quy hoạch, nhưng trên thực tế có công thoát nước thuộc đường Hồ Chí Minh (*Quốc lộ 14*) chảy qua vị trí này theo hiện trạng (*từ đường Phạm Văn Đồng chảy tràn trên bề mặt qua khu đô thị thoát nước cho khu dân cư hai bên đường ra suối Đăk Hnor*). Do vậy, bước đắp đất san nền của Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla phải triển khai công thoát nước nội từ đường Phạm Văn Đồng chảy qua giữa 02 thửa đất này; Liên ngành thống nhất đề xuất hướng giải quyết: *Đề đảm bảo diện tích các thửa đất 52-GH4, 35-GH4 đã được đấu giá quyền sử dụng đất, điều chỉnh dịch chuyển lấy phần đất của thửa đất dự phòng bù vào phần diện tích đất nằm trong hệ thống thoát nước theo hiện trạng (dịch chuyển sang hai bên)*.

Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - Dự án công trình đầu tư hạ tầng, để phát triển quỹ đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*khu A + khu B + khu C*) được phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND, ngày 09/6/2014 của BQL các dự án 98 thì công thoát nước nội từ đường Phạm Văn Đồng chảy qua giữa 02 thửa đất này đã có trong hồ sơ thiết kế. Mặt khác, ngày 06/3/2018 (*trước thời điểm họp liên ngành*) thì BQL các dự án 98 cùng với đơn vị thiết kế, đơn vị giám sát và nhà thầu thi công xây dựng đã thống nhất nội dung xử lý kỹ thuật vị trí tiếp giáp giữa các hạng mục đã xây dựng với các hạng mục chưa triển khai thi công, bằng hình thức gia cố mái ta luy bằng bê tông đổ tại chỗ (*trong đó, có vị trí đã thu hồi của ông Đinh Văn Nhân thuộc một phần thửa đất số 01-GH4 theo Đồ án quy hoạch*) nhưng BQL các dự án 98 không phối hợp với Trung tâm PTQĐ tỉnh (*cơ quan thường trực của Hội đồng*) trong quá trình đo đạc địa chính tại thực địa.

Tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất thì các thửa đất từ số 01 đến 04 của Lô GH4 chưa được BQL các dự án 98 bàn giao cho Trung tâm PTQĐ tỉnh do chưa san nền xong, hạng mục gia cố mái ta luy bằng bê tông đổ tại chỗ cũng chưa triển khai thi công. Do đó, quá trình đo đạc bản đồ địa chính, cắm mốc, phân lô phục vụ công tác đấu giá Trung tâm PTQĐ tỉnh và đơn vị tư vấn đã đo đạc cả các thửa đất từ 01 đến 04 của Lô GH4 chưa được BQL các dự án 98 bàn giao, dẫn đến bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường (*TN&MT*) phê duyệt ngày 26/7/2018, thể hiện số lượng thửa đất thuộc Lô GH4 phía mặt cắt 5-5 và 9-9 (*nay là đường Đàm Quang Trung*) sau khi trừ đi diện tích phần công thoát nước (*bỏ đi 01 thửa*) **vẫn còn 49 thửa (không trừ thửa số 01-GH4)**.

Ngày 30/7/2018, BQL các dự án 98 tiến hành bàn giao mặt bằng (*tạm thời*) 03 thửa đã san nền (*từ thửa 02-04 GH4*) cho Trung tâm PTQĐ tỉnh để phục vụ đấu giá; hai bên thống nhất đối với thửa số 01-GH4 không tiến hành GPMB theo Văn bản số 2628/UBND-KTN, ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đồng thời, các bên thống nhất Trung tâm PTQĐ tỉnh không đưa lô đất này vào kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc bàn giao các thửa đất trên chỉ là bàn giao tạm thời, **các bên chưa bàn giao mặt bằng, không xác định vị trí bàn giao trên thực địa**. Mặt khác tại thời điểm này, công tác đo đạc bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất đã được nghiệm thu hoàn thành, nhưng Trung tâm PTQĐ tỉnh không yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại các thửa đất sau khi đã điều chỉnh phần diện tích đất nằm trong hệ thống thoát nước theo hiện trạng (*tính tiến về hai bên*) và kết quả nhận bàn giao tạm thời các thửa đất còn lại nêu trên từ BQL các dự án 98, dẫn đến sản phẩm đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum **không được điều chỉnh**.

Ngày 28/8/2018, HĐĐG quyền sử dụng đất của tỉnh có Tờ trình số 31/TTr-HĐĐGĐ, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*lần 2*). Đến ngày 11/9/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 961/QĐ-UBND, V/v phê duyệt điều chỉnh diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*lần 2*).

1.2. Trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Ngày 30/9/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 483/QĐ-UBND, V/v thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Ngày 13/11/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1206/QĐ-UBND, V/v ban hành Quy chế hoạt động của HĐĐG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum.

Ngày 14/01/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 20/QĐ-UBND, Về việc kiện toàn HĐĐG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum gồm các thành phần như sau:

- Giám đốc Sở Tài chính - Chủ tịch Hội đồng.
- Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng.
- Các thành viên gồm: Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (*cơ quan Thường trực giúp việc cho Hội đồng*); Lãnh đạo các đơn vị (*Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Thanh tra tỉnh, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum*).

Tại thời điểm tổ chức đấu giá, HĐĐG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum thực hiện đấu giá theo Phương án đấu giá được ban hành kèm theo các Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 (*vừa tổ chức đấu giá vừa đầu tư cơ sở hạ tầng*); Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày

13/02/2018, V/v điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô còn lại chưa tổ chức đấu giá tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 V/v sửa đổi, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum; Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 09/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh, V/v phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Về hồ sơ của các thửa đất đưa ra đấu giá: Trên cơ sở kết quả đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum được Sở TN&MT phê duyệt ngày 26/7/2018 và Quyết định số 961/QĐ-UBND, ngày 11/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh, V/v phê duyệt điều chỉnh diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*lần 2*); HĐĐG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla tiếp tục tổ chức bán đấu giá thửa số 02-GH4 theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Ngày 14/01/2019, HĐĐG quyền sử dụng đất tỉnh ban hành Thông báo số 02/TB-HĐĐGQSĐĐ, V/v bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*đợt 1/2019*); đồng thời, ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla¹.

Ngày 25/01/2019, Trung tâm PTQĐ tỉnh ký Hợp đồng số 01/2019/HĐ-ĐGD với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp, để điều hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum.

Ngày 15/02/2019, HĐĐG quyền sử dụng đất tỉnh tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản đối với thửa đất số 02-GH4. Người trúng đấu giá là ông Lê Ái, với giá đã trúng là 1.515.000.000 đồng. Tại điểm 4, Mục III của Biên bản bán đấu giá tài sản có nêu: **“Trung tâm PTQĐ tỉnh (cơ quan Thường trực của Hội đồng đấu giá) chịu trách nhiệm đo vẽ, trích lục thửa đất, định vị, cắm mốc giới ngoài thực địa, thực hiện các thủ tục bàn giao đất thực địa cho người trúng đấu giá, làm thủ tục chuyển cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất, sau đó nhận và bàn giao cho người trúng đấu giá”**. Tuy nhiên, thực tế Trung tâm PTQĐ tỉnh không tổ chức thực hiện nội dung này trước khi làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lê Ái, dẫn đến không phát hiện thửa đất 02-GH4 đã đấu giá thành, nhưng không đảm bảo diện tích đưa ra đấu giá để tham mưu xử lý ngay tại thời điểm sau khi kết thúc cuộc đấu giá.

Ngày 01/3/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 212/QĐ-UBND, V/v phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*đợt 1 năm 2019*), trong đó có ông Lê Ái.

Ngày 13/9/2019, Trung tâm PTQĐ tỉnh ban hành Văn bản số 220/CV-TTPTQĐ, V/v cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla.

Ngày 23/9/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số CP826537, thửa 56, tờ bản đồ 82, số vào sổ giấy chứng nhận CH04451 cho ông

¹ Quy chế số 03/QC-HĐĐGQSĐĐ ngày 14/1/2019

Lê Ái, nhưng Trung tâm PTQĐ tỉnh không tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa theo quy định mà chỉ trao Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đến tháng 9/2021, ông Lê Ái phát hiện diện tích thực tế thửa đất số 02-GH4 ông trúng đấu giá không đủ diện tích theo kết quả trúng đấu giá, nên đã đến Trung tâm PTQĐ tỉnh phản ánh.

Ngày 04/11/2021, Trung tâm PTQĐ tỉnh có Báo cáo số 120/BC-TTPTQĐ, về đề xuất kế hoạch triển khai tiếp tục đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum; trong đó, có báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung vướng mắc về việc thiếu đất trúng đấu giá hộ ông Lê Ái và đề xuất bố trí hoán đổi vị trí đất cho hộ ông Lê Ái.

Quá trình tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh các giải pháp, đề xử lý vấn đề giao thiếu đất cho hộ gia đình, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm PTQĐ tỉnh đã có Báo cáo số 70/BC-TTPTQĐ, ngày 27/12/2023 và Báo cáo số 05/BC-TTPTQĐ ngày 08/01/2024. Theo đó, đề xuất các phương án xử lý như sau:

- Giao thay thế thửa đất trúng đấu giá cho ông Lê Ái tại thửa đất số 75; tờ bản đồ số 61; diện tích 179,2m²; vị trí lô đất GH7 đường Đào Đình Luyện (*đã được đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác đấu giá*).

- Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất, Trung tâm PTQĐ phối hợp với Sở Tài chính, Sở TN&MT, Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum làm việc với ông Lê Ái, để thống nhất việc xác định giá trị 02 thửa đất (*thửa đất trúng đấu giá và thửa đất giao thay thế*), về nghĩa vụ tài chính liên quan giá trị chênh lệch (*tăng, giảm*) thì lập thủ tục thoái thu (*nếu có*); đồng thời, lập thủ tục thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp theo quy định.

Ngày 30/01/2024, Sở TN&MT có Báo cáo số 39/BC-STNMT về kết quả họp bàn, đề xuất hướng xử lý việc thiếu đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Lê Ái tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đã xác định việc đề xuất của Trung tâm PTQĐ tỉnh là chưa có cơ sở, để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét (*chưa phù hợp với quy định pháp luật đất đai hiện hành*).

Như vậy trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum còn chưa chặt chẽ, HĐĐG quyền sử dụng đất tỉnh không tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP, ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp, quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất mà vẫn tham mưu triển khai theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg, ngày 21 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ, V/v ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và Quyết định số 54/QĐ-UBND, ngày 31/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum, V/v ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum; Trung tâm PTQĐ tỉnh (*cơ quan Thường trực giúp việc cho Hội đồng*) không hướng dẫn ông Lê Ái gửi đơn khiếu nại

đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh để được xem xét, giải quyết theo quy định tại Điều 75 Luật Đầu tư năm 2016, dẫn đến quá trình tham mưu xử lý vụ việc kéo dài và không đảm bảo quy định.

2. Kết quả kiểm tra thực tế

Ngày 27/3/2024, Đoàn thanh tra phối hợp với BQL dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp, Trung tâm PTQĐ tỉnh và Trung tâm PTQĐ thành phố tiến hành kiểm tra thực tế lô đất GH4. Kết quả kiểm tra như sau:

- Chiều dài lô đất GH4 (*mặt đường Đàm Quang Trung*) theo ranh giới Bản đồ GPMB do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố bàn giao cho Ban quản lý các dự án 98 là 401,17m (*bao gồm cả phần cống thoát nước 2,43m*), trong đó:

+ Chiều dài từ mép cống thoát nước đến ranh giới thu hồi, GPMB về phía Tây Nam là 275,06m (*34 thừa và dư ra 3,06m*).

+ Chiều dài từ mép cống thoát nước đến ranh giới thu hồi, GPMB về phía Đông Bắc (*tiếp giáp Công ty Tiến Dung*) là 123,68m (*15 thừa và dư ra 3.68m*).

Như vậy, theo ranh giới GPMB do Trung tâm PTQĐ thành phố bàn giao cho BQL các dự án 98 và kết quả đo đạc thực tế, thì ranh giới GPMB đã bao gồm một phần thửa đất số 01-GH4 (*7,55m/10,8m*); sau khi trừ đi phần diện tích thửa đất số 35 bị chiếm dụng bởi cống thoát nước, phần diện tích còn lại được tịnh tiến về hai phía, dẫn đến thửa đất số 02 và 50 sẽ bị thay đổi. Do đó, việc Trung tâm PTQĐ thành phố, Trung tâm PTQĐ tỉnh và BQL các dự án 98 xác định thửa đất số 01-GH4 không tiến hành GPMB theo Văn bản số 2628/UBND-KTN, ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh là chưa chính xác.

- Vị trí thửa đất số 02-GH4 đưa ra đấu giá: Qua công tác đo đạc, lồng ghép bản đồ quy hoạch sử dụng đất với bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, nhận thấy:

+ Vị trí thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (*thửa đất số 56, tờ bản đồ số 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla*) sau khi điều chỉnh cống thoát nước tại thửa đất số 35 đã bị tịnh tiến chùng lên thửa đất số 01-GH4 là 4,1m (*3,2m đã xây kè chắn đất và 0,9m nằm ngoài kè*).

+ Diện tích đất trúng đấu giá là 259,7m²; trong đó: Chiều rộng thửa đất là 8,0m (*mặt trước và sau đều là 8,0m*), chiều dài một cạnh là 31,0m và một cạnh là 32,5m; diện tích thực tế hiện nay là 129,5m²; trong đó: Chiều rộng mặt trước là 3,9m và mặt sau là 4,2m, chiều dài các cạnh là 32,4m.

- Theo ranh giới Bản đồ GPMB do Trung tâm PTQĐ thành phố bàn giao cho BQL các dự án 98 thì từ mép thửa đất số 56, tờ bản đồ số 82 (*thửa số 02 và một phần thửa số 01 theo đồ án quy hoạch*) đến ranh giới GPMB còn 2,7m. Quá trình thi công kè chắn đất phía Nam lô GH4 (*mặt cắt ngang kè là 3,2m, tính từ đỉnh kè tới chân kè*), BQL các dự án 98 không thi công theo phạm vi đã được Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum bồi thường, GPMB mà thi công lùi lại 3,6m nhưng **không nêu rõ lý do**.

- Căn cứ hiện trạng tại thực địa phần diện tích 2,7m nằm trong phạm vi GPMB, hiện hộ bà Lê Thị Cảnh (*hộ sát bên cạnh hộ ông Đinh Văn Nhân*) đang quản lý, sử

dụng xác định: Phạm vi sát chân kê chắn đất vẫn còn một hàng dờ chạy thẳng thừa đất theo mép nhà phía trên của bà Lê Thị Cảnh. Qua đối chiếu Giấy CNQSD đất của ông Đinh Văn Nhân, được Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum cấp ngày 25/6/2010 và bản đồ đo đạc địa chính đo vẽ tháng 01/2014 trên địa bàn phường Lê Lợi, cho thấy có sự biến động về ranh giới trong quá trình sử dụng đất của các hộ liền kề, cụ thể:

+ Theo Giấy CNQSD đất Ủy ban nhân dân thành phố cấp cho ông Đinh Văn Nhân ngày 25/6/2010 thì chiều dài cạnh phía sau là 18m.

+ Theo bản đồ đo đạc địa chính đo vẽ tháng 01/2014 thì chiều dài cạnh phía sau là 15,92m.

+ Theo trích lục bản đồ vị trí đất thu hồi kèm theo quyết định thu hồi đất do Văn phòng ĐKQSD đất thành phố lập ngày 25/9/2014 thì chiều dài cạnh phía sau là 18,35m.

Như vậy, quá trình đo đạc phục vụ công tác thu hồi, bồi thường để GPMB, Trung tâm PTQĐ thành phố và Văn phòng ĐKĐĐ thuộc phòng TN&MT thành phố không làm rõ, không có sự phối hợp trong quá trình kiểm tra thiệt hại nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu để GPMB xây dựng mà chỉ căn cứ trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, dẫn đến ranh giới GPMB không đúng với hiện trạng hộ ông Đinh Văn Nhân và hộ bà Lê Thị Cảnh đang quản lý, sử dụng (*sau khi nhận tiền bồi thường, hộ ông Đinh Văn Nhân đã tiến hành thu hoạch, bàn giao mặt bằng nhưng hiện nay vẫn còn tồn tại hàng dờ và hộ bà Cảnh vẫn đang quản lý, sử dụng*).

Theo giải trình của các đơn vị có liên quan:

- *Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố*: Đối với sự khác nhau về hình thể, kích thước giữa Giấy CNQSDĐ của ông Đinh Văn Nhân và trích lục bản đồ vị trí đất thu hồi thuộc trách nhiệm của Văn phòng ĐKQSD đất (*thuộc Phòng TN&MT thành phố*). Trên cơ sở bản đồ thu hồi đất, Trung tâm PTQĐ thành phố tiến hành kiểm đếm, đề lập phương án bồi thường theo quy định.

- *Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh*:

+ Ngày 20/4/2018 Trung tâm PTQĐ tỉnh đã mời Liên ngành Sở Xây dựng, Sở Tài chính, BQL các dự án 98 làm việc đề xuất một số nội dung. Trong đó, có nội dung điều chỉnh đối với một số hạng mục hạ tầng do BQL các dự án 98 thực hiện; đồng thời, thống nhất đề xuất hướng xử lý các hạng mục không trùng khớp làm cơ sở cho HDDG quyền sử dụng đất báo cáo, đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Tại Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 30/7/2018 (*giữa BQL dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp và Trung tâm PTQĐ tỉnh*), vị trí các thửa đất thuộc lô GH4 (*thửa đất số 2,3,4*); các lô san nền hoàn thiện mặt bằng, hệ thống vỉa hè (*đủ điều kiện giao đất*), đồng thời kê chắn đất chưa được xây dựng. Tại biên bản bàn giao đã nêu rõ: “*Trong thời gian 60 ngày kể từ ngày 30/7/2018, BQL các dự án 98 có trách nhiệm bàn giao các lô đất này cho Trung tâm, để bàn giao cho người trúng đấu giá*”. Nhưng BQL dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp chưa bàn giao cho Trung tâm PTQĐ tỉnh. Đề nghị xem xét làm rõ thêm việc tại sao BQL dự án ĐTXD các công trình GT - DD&CN khi xây dựng kê chắn đất lại không thực hiện theo mốc giới bàn giao đất

tại thực địa, theo biên bản bàn giao đất ngày 01/10/2014, “*Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã tiến hành bàn giao mặt bằng đã giải phóng tại khu vực có vị trí thửa đất số 02-GH4 (thửa 56, tờ bản đồ số 82) cho BQL các dự án 98 (nay là Ban QLDA ĐTXD các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp tỉnh Kon Tum), Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Ủy ban nhân dân phường Lê Lợi*”. Trung tâm PTQĐ tỉnh khẳng định đây là nguyên nhân dẫn tới kê xây dựng trên phần đất thửa số 02-GH4; đồng thời, đề nghị BQL dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp chuyên dịch kê chắn đất đúng theo ranh GPMB, để đảm bảo đủ diện tích thửa 02-GH4 bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- *BQL dự án ĐTXD các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp:* Thửa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Lê Ái thuộc lô đất quy hoạch có ký hiệu GH4; theo quy hoạch Lô GH4 có **58 thửa đất**, trong đó: **50 thửa** thuộc đường mặt cắt 6-6 (*nay là đường Đam Quang Trung*); **08 thửa** thuộc đường Phạm Văn Đồng.

+ Trên cơ sở mặt bằng đã được bồi thường, GPMB do Trung tâm PTQĐ thành phố bàn giao, BQL các dự án 98 tổ chức thi công san nền và các hạng mục công trình kỹ thuật; công tác triển khai thi công, nghiệm thu san nền và hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, vỉa hè, cây xanh... tuân thủ đúng quy hoạch và thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-BQLDA, ngày 09/6/2014 của BQL các dự án 98.

+ Mặt bằng sau khi thi công san nền hoàn thành, BQL các dự án 98 bàn giao cho Trung tâm PTQĐ tỉnh, trong đó bao gồm lô GH4 (*tại các Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 05/02/2018 và ngày 30/7/2018*), để Trung tâm tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh đo đạc, kiểm tra cắm mốc, phân lô phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Trên cơ sở mặt bằng nhận bàn giao theo Biên bản ngày 05/02/2018; sau khi đo đạc, kiểm tra Trung tâm PTQĐ tỉnh đã mời Liên ngành làm việc ngày 20/4/2018, gồm: Trung tâm PTQĐ tỉnh (*cơ quan thường trực của HDDG quyền sử dụng đất*); Sở Tài chính; Sở Xây dựng (*cơ quan tham mưu quản lý về quy hoạch*) và BQL các dự án 98 làm việc về những thay đổi ảnh hưởng đến diện tích một số thửa đất và đề xuất hướng xử lý, làm cơ sở cho HDDG quyền sử dụng đất báo cáo và đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, thửa đất 35, 52 (*phía tiếp giáp với đường Phạm Văn Đồng*) thuộc lô đất GH4 có công thoát nước thuộc đường Hồ Chí Minh (*Quốc lộ 14*) chảy qua vị trí này theo hiện trạng (*từ đường Phạm Văn Đồng chảy tràn trên bề mặt qua khu đô thị, thoát nước cho khu dân cư hai bên đường ra suối Đăk Hnor*).

Do vậy, bước đắp đất san nền của Dự án Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla phải triển khai công thoát nước nối từ đường Phạm Văn Đồng chảy qua giữa 02 thửa đất này; Liên ngành tại cuộc họp đã thống nhất: Để đảm bảo diện tích các thửa đất 52-GH4, 35-GH4 đã được đấu giá quyền sử dụng đất, điều chỉnh dịch chuyển lấy phần đất của **thửa đất dự phòng** bù vào phần diện tích đất nằm trong hệ thống thoát nước theo hiện trạng. Như vậy, số lượng các thửa đất đã **giảm đi 01 thửa**, Lô GH4 thuộc đường mặt cắt 6-6 còn lại **49 thửa**. Mặt khác, đối với thửa đất số 1 thuộc Lô GH4 phía mặt đường mặt cắt 6-6 dừng lại không san nền hoàn thiện (*thực hiện*

theo nội dung Văn bản số 2628/UBND, ngày 14/1/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum) và trong Biên bản bàn giao ngày 30/7/2018 đã thể hiện rõ là phần diện tích thửa đất này, Trung tâm PTQĐ tỉnh thống nhất là không đưa vào kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất; hạng mục kè chắn đất được thi công xây dựng² thuộc phạm vi của thửa đất 1-GH4, nhằm mục đích chống sạt lở cho các thửa đất và hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị phía tiếp giáp với phạm vi dừng lại không tiến hành bồi thường, GPMB đề san nền như đã nêu và không ảnh hưởng đến các thửa đất còn lại thuộc lô GH4. Như vậy, đến đây một lần nữa khẳng định số lượng thửa đất thuộc lô GH4 phía đường mặt cắt 6-6 còn lại **48 thửa** đủ điều kiện đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Đối với hạng mục công thoát nước D150 đường Hồ Chí Minh (*Quốc lộ 14*) chạy qua thửa đất 35-GH4 và 52-GH4: Không phải là hạng mục phát sinh, công thoát nước đã được triển khai từ bước khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công - dự toán, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Sở Xây dựng thẩm tra vào năm 2014³; đồng thời, được thể hiện trong bản vẽ thiết kế bản vẽ thi công được BQL phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-BQLDA ngày 09/6/2014 (*bản vẽ thi công được đóng dấu thẩm tra đầy đủ của Sở Xây dựng trước khi đưa ra triển khai tổ chức thi công*); nội dung vướng mắc ảnh hưởng đến 02 thửa đất bởi công thoát nước này, BQL dự án đã phối hợp với Trung tâm PTQĐ tỉnh làm việc với Sở Tài chính; Sở Xây dựng về những thay đổi ảnh hưởng đến diện tích một số thửa đất và đề xuất hướng xử lý làm cơ sở cho HĐĐG quyền sử dụng đất báo cáo và đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất như nội dung đã nêu trên. Các thửa đất thuộc lô GH4 được quy hoạch phân lô, thửa dọc theo tuyến đường mặt cắt 6-6 (*nay là đường Đàm Quang Trung*); qua kiểm tra chiều dài tuyến đường không có thay đổi. Vì vậy, khẳng định các thửa đất thuộc lô GH4 được thi công san nền đồng bộ, đúng thiết kế, quy hoạch đã phê duyệt. Căn cứ các mốc tọa độ trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất của dự án được phê duyệt; theo đó, vị trí xây dựng kè được xác định nằm hoàn toàn trong thửa số 01-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

C. KẾT LUẬN

1. Kết quả đạt được

Công tác quy hoạch, thu hồi, bồi thường, bàn giao mặt bằng để đầu tư xây dựng dự án và phân lô phục vụ công tác đấu giá tại khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla (*tại vị trí Lô GH4*) được các đơn vị phối hợp triển khai nghiêm túc, đảm bảo tiến độ theo các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla tổ chức bán đấu giá thửa số 02-GH4 theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đảm bảo trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể: Trung tâm PTQĐ tỉnh đã ký Hợp đồng

² Theo Biên bản xử lý kỹ thuật ngày 06/3/2018: Về việc xử lý vị trí tiếp giáp giữa các hạng mục đã xây dựng với các hạng mục chưa triển khai thi công nằm trong diện tích chưa được BT. GPMB (phạm vi 02ha) thuộc Gói thầu xây lắp và thiết bị Khu A thuộc dự án đầu tư hạ tầng phát triển quỹ đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum.

³ Văn bản số 438/SXD-QLNHTKT ngày 06 tháng 6 năm 2014 Về kết quả thẩm tra thiết kế công trình: Khu A+B+C thuộc dự án đầu tư hạ tầng phát triển quỹ đất khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla.

với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp, điều hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum; HĐĐG quyền sử dụng đất tỉnh ban hành thông báo về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*đợt 1 năm 2019*) và ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla; niêm yết việc đấu giá tài sản theo quy định...

2. Khuyết điểm, tồn tại

2.1. Công tác quy hoạch, thu hồi, bồi thường, bàn giao mặt bằng để đầu tư xây dựng dự án và phân lô phục vụ công tác đấu giá tại khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla (tại vị trí Lô GH4)

- Theo Đồ án quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, tại Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 24/9/2013, thì tại vị trí giữa thửa đất số 35 và 52 thuộc Lô GH4 không có cống thoát nước từ đường Phạm Văn Đồng chảy vào khu quy hoạch, nhưng hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được BQL các dự án 98 phê duyệt, tại Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 09/6/2014 có cống thoát nước thuộc đường Hồ Chí Minh (*Quốc lộ 14*) chảy qua vị trí này (*do hiện trạng có cống thoát nước thuộc đường Hồ Chí Minh chảy tràn trên bề mặt qua khu đô thị thoát nước cho khu dân cư hai bên đường ra suối Đăk Hnor*). Tuy nhiên, quá trình bàn giao sau khi triển khai xây công và san lấp mặt bằng giữa BQL các dự án 98 và Trung tâm PTQĐ tỉnh không thể hiện nội dung này.

- Công tác thu hồi, bồi thường và bàn giao mặt bằng giữa các đơn vị chưa chặt chẽ, chưa xác định cụ thể mốc giới ngoài thực địa, cụ thể:

+ Quá trình đo đạc phục vụ công tác thu hồi, bồi thường để GPMB. Trung tâm PTQĐ thành phố và Văn phòng ĐKĐĐ thuộc phòng TN&MT thành phố không làm rõ, không có sự phối hợp trong quá trình kiểm tra thiệt hại nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu để GPMB xây dựng, dẫn đến ranh giới GPMB không đúng với hiện trạng hộ ông Đinh Văn Nhân và hộ bà Lê Thị Cảnh đang quản lý, sử dụng.

+ Ngày 01/10/2014, Trung tâm PTQĐ thành phố đã tiến hành bàn giao mặt bằng (*đợt 1*) cho BQL các dự án 98 (*có sự tham gia của Trung tâm PTQĐ tỉnh và Ủy ban nhân dân phường Lê Lợi*); theo đó, Trung tâm PTQĐ thành phố tiến hành bàn giao các vị trí có mặt bằng đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ là 353.163,8m² (*trong đó có vị trí lô GH4*); các bên chỉ bàn giao trên bản đồ, không có cắm mốc giới bàn giao ngoài thực địa. Căn cứ bản đồ giao đất tại thực địa kèm theo biên bản cho thấy vị trí đất đã thu hồi, bồi thường cho ông Đinh Văn Nhân chưa được thể hiện cụ thể trên bản đồ, mặc dù đã chi trả tiền bồi thường và không nằm trong diện tích chưa bàn giao do chưa chi trả tiền bồi thường.

+ Ngày 14/10/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành Văn bản số 2628/UBND-KTN V/v bồi thường, GPMB đối với 02ha tăng thêm do điều chỉnh quy hoạch Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla; theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất trước mắt triển khai lập phương án bồi thường, GPMB phần diện tích khoảng 3.468m² thuộc đoạn kè suối ĐăkHnor và đoạn đường sát kè (*mặt cắt 12-12*) đầu nối vào đường Nguyễn Văn Linh; chưa đặt vấn đề bồi thường, GPMB đối với phần diện

tích còn lại. Tuy nhiên, không có văn bản nào thể hiện việc các bên đã tổ chức đo đạc, xác định cụ thể ranh giới đối với phần diện tích còn lại chưa đặt vấn đề bồi thường, GPMB như chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh nêu trên. Thế nhưng vào ngày 10/8/2015, Trung tâm PTQĐ tỉnh tổ chức làm việc với Trung tâm PTQĐ thành phố về công tác GPMB dự án đầu tư hạ tầng, để phát triển quỹ đất khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum; trong đó, hai bên thống nhất thửa đất số 01 của lô GH4 hiện nay chưa có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh về công tác bồi thường, GPMB, trong khi bản đồ bàn giao đất tại thực địa kèm theo biên bản làm việc lại thể hiện cụ thể ranh giới thu hồi tại vị trí đất của ông Đinh Văn Nhân (*đã bao gồm một phần thửa đất số 01-GH4*).

+ Ngày 05/02/2018, BQL các dự án 98 tiến hành bàn giao mặt bằng các lô đất đã thi công hoàn thiện công tác san nền cho Trung tâm PTQĐ tỉnh để tổ chức đo đạc, cắm mốc tại thực địa; trong đó, đất ở nhà ghép hộ có các lô: GH3, GH4 và GH5 và xác định lô GH4 còn 04 thửa từ số 01 đến số 04, chưa tổ chức san nền. Nội dung bàn giao không thể hiện cụ thể vị trí bàn giao ngoài thực địa.

+ Trên cơ sở Biên bản bàn giao ngày 05/02/2018, Trung tâm PTQĐ tỉnh đã phối hợp với đơn vị tư vấn (*Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ HNT*) tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum. Qua kết quả đo đạc thực địa, kết hợp với lồng ghép bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết 1/500, Trung tâm PTQĐ tỉnh phát hiện một số hạng mục không trùng khớp theo Đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, làm ảnh hưởng đến diện tích đất đã đưa ra đấu giá; trong đó, có phát hiện cống thoát nước từ đường Phạm Văn Đồng chảy vào khu quy hoạch (*chảy qua giữa thửa đất số 35 và 52 theo bản đồ quy hoạch*). Trung tâm PTQĐ tỉnh đã mời Liên ngành làm việc và thống nhất đề xuất hướng xử lý các hạng mục không trùng khớp làm cơ sở cho HDDG quyền sử dụng đất báo cáo và đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Trước thời điểm họp liên ngành (*ngày 06/3/2018*), BQL các dự án 98 đã cùng với đơn vị thiết kế, đơn vị giám sát và nhà thầu thi công xây dựng đã thống nhất nội dung xử lý kỹ thuật vị trí tiếp giáp giữa các hạng mục đã xây dựng với các hạng mục chưa triển khai thi công bằng hình thức gia cố mái ta luy bằng bê tông đổ tại chỗ (*trong đó, có vị trí đã thu hồi của ông Đinh Văn Nhân thuộc một phần thửa đất số 01-GH4 theo Đồ án quy hoạch*), nhưng BQL các dự án 98 không thông báo, không có ý kiến trong quá trình họp xử lý một số hạng mục không trùng khớp theo Đồ án quy hoạch đã được phê duyệt với kết quả đo đạc địa chính tại thực địa. Khi thi công kè chắn đất phía Nam lô GH4 (*mặt cắt ngang kè là 3.2m, tính mặt cắt từ đỉnh kè tới chân kè*), Ban quản lý 98 không thi công theo ranh giới đã được GPMB được Trung tâm PTQĐ thành phố bàn giao ngày 01/10/2014, mà thi công từ giáp hàng dờ đổ lại (*lùi lại khoảng 3,6m*), nhưng không có hồ sơ thể hiện lý do thi công lùi lại theo ranh giới hàng dờ.

+ Trong khi các thửa đất từ 01 đến 04 Lô GH4 chưa được BQL các dự án 98 bàn giao, nhưng Trung tâm PTQĐ tỉnh và đơn vị tư vấn đã triển khai công tác đo đạc bản đồ địa chính, cắm mốc, phân lô phục vụ công tác đấu giá. Do đó, quá trình đo đạc bản đồ địa chính, cắm mốc, phân lô phục vụ công tác đấu giá, Trung tâm

PTQĐ tỉnh và đơn vị tư vấn đã đo đạc cả các thửa đất từ 01 đến 04 Lô GH4 chưa tổ chức san nền; đồng thời, chưa được BQL các dự án 98 bàn giao dẫn đến bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất được Sở TN&MT phê duyệt ngày 26/7/2018 thể hiện số lượng thửa đất thuộc lô GH4 phía mặt cắt 5-5 và 9-9 (nay là đường Đàm Quang Trung) sau khi trừ đi diện tích phần công thoát nước (bỏ đi 01 thửa) **vẫn còn 49 thửa.**

+ Ngày 30/7/2018, BQL các dự án 98 mới tiến hành bàn giao mặt bằng (tạm thời) 03 thửa đã san nền (từ thửa 02-04 GH4) cho Trung tâm PTQĐ tỉnh để phục vụ đấu giá; thời điểm này, hai bên thống nhất đối với thửa số 01-GH4 **không tiến hành GPMB** theo Văn bản số 2628/UBND-KTN, ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đồng thời, các bên thống nhất Trung tâm PTQĐ tỉnh không đưa lô đất này vào kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc bàn giao các thửa đất trên chỉ là bàn giao tạm thời, các bên chưa bàn giao mặt bằng, không xác định cụ thể vị trí bàn giao trên thực địa. Mặt khác, tại thời điểm này công tác đo đạc bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất đã được nghiệm thu hoàn thành, nhưng Trung tâm PTQĐ tỉnh không yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại các thửa đất sau khi đã điều chỉnh phần diện tích đất nằm trong hệ thống thoát nước theo hiện trạng (tính tiến về hai bên) và kết quả nhận bàn giao tạm thời các thửa đất còn lại nêu trên từ BQL các dự án 98 (không trừ đi thửa đất số 01-GH4), dẫn đến sản phẩm đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum vẫn giữ nguyên như lúc chưa bàn giao.

Xuất phát từ công tác thu hồi, bồi thường, bàn giao mặt bằng thiếu chặt chẽ nêu trên; công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum triển khai hoàn thành trước thời điểm BQL các dự án 98 bàn giao các thửa đất còn lại và thời điểm thi công kè chắn đất phía Nam lô GH4, dẫn đến việc Trung tâm PTQĐ tỉnh tham mưu cho HĐĐG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (thửa đất số 56, tờ bản đồ 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla) trong khi thửa đất không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá.

Trách nhiệm chính để xảy ra thiếu sót trong công tác thu hồi, bồi thường, bàn giao mặt bằng; công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum nêu trên thuộc Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (cơ quan Thường trực giúp việc cho Hội đồng), Giám đốc Ban Quản lý các dự án 98 (nay BQL dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp tỉnh), Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Kon Tum và các cá nhân được giao nhiệm vụ tham mưu triển khai thực hiện.

2.2. Trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất tỉnh tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 tại Khu đô

thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum còn chưa đảm bảo quy định, như:

- Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum không **chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá**, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định; không trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP, ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên - Môi trường và Bộ Tư pháp, để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Tuy nhiên vẫn đảm bảo trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định tại Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg, ngày 21 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ, V/v ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và Quyết định số 54/QĐ-UBND, ngày 31/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum, V/v ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

- Kết quả đo đạc thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum được Sở TN&MT phê duyệt ngày 26/7/2018 trước thời điểm BQL các dự án 98 bàn giao (*tạm thời*) các thửa đất còn lại, nhưng Trung tâm PTQĐ tỉnh (*cơ quan Thường trực giúp việc cho Hội đồng*) không chỉ đạo kiểm tra, rà soát lại các thửa đất dẫn đến việc HDDG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 961/QĐ-UBND, ngày 11/9/2018 V/v phê duyệt điều chỉnh diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*lần 2*); trong khi thửa đất số 02-GH4 không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Khi kết thúc cuộc đấu giá, Trung tâm PTQĐ tỉnh (*cơ quan Thường trực của Hội đồng đấu giá*) không tổ chức thực hiện đo vẽ, trích lục thửa đất, định vị, cắm mốc giới ngoài thực địa, thực hiện các thủ tục bàn giao đất thực địa cho người trúng đấu giá trước khi làm thủ tục chuyển cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất; sau đó, nhận và bàn giao cho người trúng đấu giá theo cam kết tại điểm 4 Mục III của Biên bản bán đấu giá tài sản.

- Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số CP 826537, thửa 56, tờ bản đồ 82, số vào sổ giấy chứng nhận CH04451 ngày 23/9/2019 cho ông Lê Ái. Trung tâm PTQĐ tỉnh không phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường, chính quyền địa phương nơi có đất tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa mà chỉ trao Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 2, Điều 11 Quy chế số 03/QC-HĐDGQSDĐ ngày 14/01/2019, Về bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla của HDDG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla và khoản 2, Điều 14 Thông tư liên tịch 14/TTLT-BTNMT-BTP, ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên - Môi trường và Bộ Tư pháp, quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Trách nhiệm chính để xảy ra thiếu sót trong việc tham mưu triển khai tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum nêu trên thuộc Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (cơ quan Thường trực giúp việc cho Hội đồng), Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum và các cá nhân được giao nhiệm vụ tham mưu triển khai thực hiện.

2.3. Việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý việc thiếu đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Lê Ái tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Luật Đấu giá tài sản, quy định về nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá tài sản thì HĐĐG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum phải chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình đấu giá; tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền **hoặc kiến nghị người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng giải quyết khiếu nại phát sinh sau cuộc đấu giá; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.**

Mặt khác, tại Điều 75 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định về khiếu nại, khởi kiện về việc đấu giá tài sản của Hội đồng đấu giá tài sản quy định, như sau:

“1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khiếu nại đối với quyết định, hành vi của Hội đồng đấu giá tài sản, thành viên Hội đồng đấu giá tài sản khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

2. Người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại.

3. Trường hợp hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà không được giải quyết khiếu nại hoặc không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản thì người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.”

Qua toàn bộ hồ sơ vụ việc cho thấy: Tháng 9/2021, khi ông Lê Ái phát hiện diện tích đất tại thực địa không đủ so với diện tích theo kết quả trúng đấu giá cũng như Giấy CNQSD đất đã được cấp, nên ông đã đến Trung tâm PTQĐ tỉnh để phản ánh. Tuy nhiên, Trung tâm PTQĐ tỉnh không hướng dẫn ông Lê Ái làm đơn khiếu nại để tham mưu, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định dẫn đến quá trình tham mưu xử lý vụ việc kéo dài và không đảm bảo quy định.

Việc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh vận dụng Điều 55⁴ Luật Đất đai 2013 quy định về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, để tham mưu Ủy ban nhân

⁴ “Điều 55. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; 2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; 3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp

dân tỉnh giao thay thế thửa đất trúng đấu giá cho ông Lê Ái tại thửa đất số 75; tờ bản đồ số 61; diện tích 179,2m²; vị trí lô đất GH7 đường Đào Đình Luyện (*đã được đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 phục vụ công tác đấu giá*), thay thế thửa đất trúng đấu giá là không đúng quy định, vì trường hợp giao đất ở đô thị cho ông Lê Ái là trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Mặt khác, Luật Đất đai 2013 cũng như các quy định của pháp luật có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không có quy định về giao đất thay thế cho trường hợp người trúng đấu giá, nhưng diện tích đất ngoài thực địa không đủ điều kiện để giao đất.

Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (*được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 18/3/2013; Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 24/9/2013, Về điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum*) và quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum thì diện tích thực tế thửa đất số 02-GH4 là 129,5m² (*chiều rộng mặt trước là 3,9m và mặt sau là 4,2m, chiều dài các cạnh là 32,4m*) không phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết cũng như kích thước tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Theo Biên bản họp liên ngành ngày 24/01/2024, do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì có mời ông Lê Ái tham gia; tại buổi làm việc, ông Lê Ái đã có ý kiến: *“Trường hợp không hoán đổi được, đề nghị hoàn trả lại tổng số tiền đã nộp trúng đấu giá (tại thời điểm trúng đấu giá) cộng lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định theo từng thời kỳ”*, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường không xem xét, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung đề nghị này của ông Lê Ái.

Như vậy ngay từ khi phát sinh vụ việc, Trung tâm PTQĐ tỉnh không căn cứ các quy định của Luật Đấu giá tài sản, để tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý vụ việc theo đúng quy định, để kéo dài, gây khó khăn cho công tác giải quyết.

Trách nhiệm chính để xảy ra thiếu sót trong việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý việc thiếu đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất của ông Lê Ái tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum nêu trên thuộc Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (cơ quan Thường trực giúp việc cho Hội đồng) và các cá nhân được giao nhiệm vụ tham mưu thực hiện.

***** Đánh giá chung**

Từ những kết quả thanh tra nêu trên, cho thấy: Nguyên nhân dẫn đến việc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (*thửa đất số 56, tờ bản đồ 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla*) trong khi thửa đất không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá có nhiều nguyên nhân, thuộc trách nhiệm của nhiều cơ quan, các cá nhân được giao nhiệm vụ tham mưu triển khai thực hiện.

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Công tác bàn giao mặt bằng giữa các đơn vị thiếu chặt chẽ; quá trình triển khai công tác đo đạc; thành lập bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum hoàn thành trước thời điểm BQL các dự án 98 bàn giao các thửa đất còn lại và thời điểm thi công kê chắn đất phía Nam lô GH4, dẫn đến việc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (*thửa đất số 56, tờ bản đồ 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla*) trong khi thửa đất không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá.

+ Sau khi kết thúc cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (*cơ quan Thường trực của Hội đồng đấu giá*) không tổ chức thực hiện đo vẽ, trích lục thửa đất, định vị, cắm mốc giới ngoài thực địa, thực hiện các thủ tục bàn giao đất thực địa cho người trúng đấu giá trước khi làm thủ tục chuyển cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất, theo cam kết tại điểm 4 Mục III của Biên bản bán đấu giá tài sản.

+ Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lê Ái, Trung tâm PTQĐ tỉnh cũng không phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường, chính quyền địa phương nơi có đất tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa theo quy định tại khoản 2, Điều 11 Quy chế số 03/QC-HĐĐGQSDĐ ngày 14/1/2019 của HĐĐG quyền sử dụng đất, mà chỉ trao Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất, dẫn đến các bên không phát hiện kịp thời diện tích đất tại thực địa không đủ so với diện tích theo kết quả trúng đấu giá cũng như giấy CNQSD đất đã được cấp, để xử lý kịp thời theo quy định Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Nguyên nhân khách quan:

+ Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị phía Nam Cầu Đăk Bla được thực hiện theo Nghị quyết số 17/2012/NQ-HĐND, ngày 12/7/2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum, theo hình thức **vừa đầu tư hạ tầng vừa tổ chức bán đấu giá** theo quy hoạch chi tiết 1/500; không có kinh phí để tổ chức cắm mốc các thửa đất ngoài thực địa.

+ Theo Đồ án quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum và Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum (*tại Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND, ngày 02/8/2021 và Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND, ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum*) thì diện tích thực tế thửa đất số 02-GH4 trên thực địa là 129,5m² (*chiều rộng mặt trước tiếp giáp với đường giao thông là 3,9m và mặt sau là 4,2m, chiều dài các cạnh là 32,4m*) không phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết cũng như kích thước tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Do đó, ông Lê Ái không thể thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất và thoả thuận hoàn trả khoản tiền chênh lệch diện tích theo giá trúng đấu giá đối với diện tích đất thực tế nhỏ hơn diện tích đất đã trúng đấu giá.

+ Thời điểm phát sinh vụ việc, HĐĐG quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đã giải thể theo Quyết định số 450/QĐ-UBND, ngày 16/8/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

+ Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 cũng như các quy định của pháp luật có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không có quy định về giao đất thay thế hay hoán đổi đất cho trường hợp người trúng đấu giá, nhưng diện tích đất ngoài thực địa không đủ điều kiện để giao đất. Mặt khác, trường hợp này cũng không thuộc phạm vi, trách nhiệm bồi thường của Nhà nước trong hoạt động quản lý hành chính theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước, nên gây khó khăn trong việc kiến nghị xử lý, giải quyết dứt điểm vụ việc.

* Tóm lại, tình huống tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (*thửa đất số 56, tờ bản đồ 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla*) trong khi thửa đất không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá, trên thực tế là không thể xảy ra nếu các cơ quan tham mưu triển khai đảm bảo các bước trước khi đưa tài sản ra đấu giá. Do đó, các quy định của pháp luật có liên quan đến đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất, trách nhiệm bồi thường của Nhà nước không có quy định hay hướng dẫn cụ thể xử lý đối với trường hợp này. Như đã phân tích ở trên, trường hợp này có thiệt hại xảy ra không thể khắc phục được (*việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 02-GH4, đảm bảo theo quy định về pháp luật đấu giá, người trúng đấu giá đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy CNQSD đất theo đúng quy định pháp luật từ năm 2019, nhưng đến nay không thể đưa thửa đất trúng đấu giá vào sử dụng*), hành vi có lỗi (*lỗi vô ý*) của Hội đồng đấu giá và các cơ quan, đơn vị có liên quan là nguyên nhân dẫn đến gây thiệt hại, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá và lỗi hoàn toàn do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ quan, đơn vị có liên quan gây ra.

Để giải quyết có tình có lý, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người trúng đấu giá thì việc xem xét, giải quyết bồi thường bằng lô đất khác **có giá trị tương đồng** cho người trúng đấu giá là phù hợp với quy định tại Điều 71⁵ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và tại khoản 1, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015⁶. Bên cạnh đó, để không gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của công dân thì cần phải tổ chức **xác định lại đơn giá đất giữa thửa đất bị thu hồi và thửa đất dự kiến dùng để bồi thường tại thời điểm hiện nay** trước khi thoả thuận lập phương án bồi thường.

Ngày 23/01/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đã có ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 61/UBND-NNTN, V/v cho ý kiến đối với nội dung đề xuất xử lý vướng mắc phát sinh trong quá trình thanh tra việc giao thiếu đất trúng đấu giá cho ông Lê Ái; theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đã thống nhất theo phương án đề xuất của

⁵ Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 hoặc quy định khác của Luật này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

⁶ Thiệt hại thực tế phải được bồi thường toàn bộ và kịp thời. Các bên có thể thỏa thuận về mức bồi thường, hình thức bồi thường bằng tiền, bằng hiện vật hoặc thực hiện một công việc, phương thức bồi thường một lần hoặc nhiều lần, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thanh tra tỉnh, cụ thể: *Giải quyết bồi thường bằng lô đất khác có giá trị tương đồng cho người trúng đấu giá.*

D. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Từ những nội dung kết luận, nhận xét và đánh giá nêu trên. Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo:

1.1. Giao Sở Nội vụ:

Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét kiểm điểm, xử lý trách nhiệm (nếu đến mức phải xử lý) đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (đối với các cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh trở lên) trong việc tham mưu xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (thửa đất số 56, tờ bản đồ 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla) trong khi thửa đất không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá.

1.2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh:

+ Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum; các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát quỹ đất trên địa bàn thành phố có giá trị tương đồng với thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (thửa đất số 56, tờ bản đồ 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla); xác định giá trị quyền sử dụng 02 thửa đất (thửa đất trúng đấu giá và thửa đất dự kiến bồi thường), hướng xử lý giá trị chênh lệch (nếu có)... Trên cơ sở kết quả rà soát, tổ chức làm việc với ông Lê Ái để thoả thuận, thống nhất việc thu hồi, bồi thường bằng đất; lập Phương án bồi thường, hỗ trợ trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định;

+ Phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố và các cơ quan có liên quan lập thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum thu hồi đất, thu hồi huỷ bỏ Giấy CNQSD đất số CP 826537, thửa 56, tờ bản đồ 82, số vào sổ giấy chứng nhận CH04451 ngày 23/9/2019; giao đất, bàn giao đất trên thực địa và cấp Giấy CNQSD đối với diện tích đất bồi thường cho ông Lê Ái theo quy định.

- Xem xét kiểm điểm, xử lý trách nhiệm (nếu đến mức phải xử lý) đối với Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (cơ quan Thường trực giúp việc cho Hội đồng đấu giá) vì để xảy ra thiếu sót, tồn tại, vi phạm đã nêu trong Kết luận thanh tra.

1.3. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum:

- Chỉ đạo Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tiến hành kiểm điểm nghiêm túc, có hình thức xử lý (nếu đến mức phải xử lý) các cá nhân để xảy ra thiếu sót, tồn tại, vi phạm được nêu trong Kết luận thanh tra.

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các cơ quan có liên quan rà soát quỹ đất trên địa bàn thành phố có giá trị tương đồng với thửa đất số 02-GH4 theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất (thửa đất số 56, tờ bản đồ 82 theo bản đồ địa chính phục vụ công tác giao đất, cấp Giấy CNQSD đất Khu đô thị Nam cầu Đăk Bla); xác định giá trị quyền sử dụng 02 thửa đất (thửa đất trúng đấu giá và thửa đất dự kiến bồi thường), hướng xử lý giá trị chênh lệch (nếu có)...; trên cơ

sở kết quả rà soát, phối hợp tham gia làm việc với ông Lê Ái để thoả thuận, thống nhất việc thu hồi, bồi thường bằng đất.

- Chỉ đạo phòng chuyên môn phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố lập thủ tục thu hồi đất, thu hồi huỷ bỏ Giấy CNQSD đất số CP 826537, thửa 56, tờ bản đồ 82, số vào sổ giấy chứng nhận CH04451 ngày 23/9/2019 và giao quỹ đất trên về cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý theo quy định; giao đất, bàn giao đất trên thực địa và cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lê Ái theo quy định.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh:

- Chỉ đạo bộ phận chuyên môn tập trung tham mưu giải quyết các nội dung nêu trên sau khi có ý kiến chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Xem xét kiểm điểm, xử lý trách nhiệm (*nếu đến mức phải xử lý*) đối với đối với các cá nhân thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh vì để xảy ra thiếu sót, tồn tại, vi phạm được nêu trong Kết luận thanh tra.

3. Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố: Xem xét kiểm điểm, xử lý trách nhiệm (*nếu đến mức phải xử lý*) đối với các cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý đã để xảy ra thiếu sót, tồn tại, vi phạm được nêu trong Kết luận thanh tra.

4. Đề nghị Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố xây dựng Kế hoạch khắc phục các khuyết điểm, tồn tại, hạn chế được nêu tại Kết luận thanh tra, hoàn thành chậm nhất là ngày 28/02/2025 gửi về Thanh tra tỉnh để theo dõi.

Các đơn vị có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện các kết luận, kiến nghị nêu trên trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký ban hành Kết luận thanh tra; niêm yết công khai kết luận thanh tra tại trụ sở làm việc của đơn vị theo quy định./.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân tỉnh (b/cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/cáo);
- Ủy ban kiểm tra Tỉnh ủy (b/cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Nội vụ;
- Chánh Thanh tra tỉnh;
- Phó Chánh Thanh tra tỉnh (đ/c Tuấn);
- Ủy ban nhân dân thành phố;
- Các Chi bộ: Trung tâm PTQĐ tỉnh;
Trung tâm PTQĐ thành phố; BQL
Dự án ĐTXD các CTGT, DD và CN;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (t/hiện);
- BQLDA ĐTXD các CTGTDD&CN tỉnh (t/hiện);
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố (t/hiện);
- VP, Phòng Nghiệp vụ 2,3 - Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, HS ĐTTTr.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Trần Minh Tuấn