

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền
sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 316/TTr-STNMT ngày 14 tháng 10 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp chịu trách nhiệm tổ chức triển khai Quyết định này đến các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Tài chính, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2016 và thay thế Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 08/10/2014 và Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 12/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để báo cáo);
- Bộ Tư Pháp (để báo cáo);
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-BTP (để kiểm tra);
- TT. Tỉnh ủy. HĐND tỉnh (để biết);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội (để giám sát);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Các Phó VP UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Lưu:VT, CH, MT (QĐ 13).^{TW}

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



huock
Lê Minh Chiến

QUY CHẾ

Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 30 /2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2016
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu; trách nhiệm và mối quan hệ phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d, Khoản 1, Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013;

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c, Khoản 1, Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, quy định tại Khoản 1, Điều 118, Luật Đất đai năm 2013.

2. Thửa đất đưa ra đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều này phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định.

3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 5. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đã có quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng;

Trường hợp chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì phải có văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền;

2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị lớn khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 500 tỷ đồng trở lên; 1.000 tỷ đồng trở lên đối với đất có tài sản trên đất thuộc sở hữu nhà nước.

b) Quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp thửa đất đấu giá không đạt các điều kiện quy định tại Điểm a, Điểm b, Khoản 1 Điều này mà không thuê được các tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 1 Điều này cho từng trường hợp cụ thể.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có

thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên.

4. Trong trường hợp thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyên giao hồ sơ, tài liệu liên quan của lô, thửa đất đưa ra bán đấu giá cho Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và 56 của Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất và đủ điều kiện để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 8. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 7 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt quy định; trong đó, có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng dự án đầu tư được phê duyệt (nếu có) khi trúng đấu giá.

2. Năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư gồm:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

4. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư khác.

5. Các điều kiện quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 điều này áp dụng đối với dự án có sử dụng đất gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (*thửa*) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá chỉ cần điều kiện không vi phạm pháp luật về đất đai.

6. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân đại diện tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên cùng thuộc một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

7. Đối với khu đất đấu giá thuộc khu vực đã được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điều này còn phải đáp ứng các điều kiện của pháp luật Nhà ở và pháp luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 9. Đối tượng không được tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá tài sản, nơi thực hiện việc bán đấu giá tài sản đó, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp giám định, định giá tài sản, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người được chủ sở hữu ủy quyền bán tài sản; người ra quyết định tịch thu tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính; người có thẩm quyền quyết định bán tài sản nhà nước; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản nhà nước; cá nhân, tổ chức có quyền bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

4. Người không có quyền mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật, bao gồm:

a) Người không được tham gia mua tài sản để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

b) Người không đủ điều kiện tham gia mua tài sản đối với một số loại tài sản theo quy định của pháp luật về loại tài sản đó.

5. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương II TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 3 của Quy chế này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chia lô (thửa) để đấu giá quyền sử dụng đất từng lô (thửa) cho hộ gia đình, cá nhân, đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 11. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá, bao gồm:

- Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;
- Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá;
- Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 12. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trên cơ sở hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị; cơ quan tài nguyên và môi trường xem xét, thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;
- c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;
- d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

4. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 59, Luật Đất đai năm 2013 thì quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 13: Trình tự xác định, thẩm định và thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trình tự xác định, thẩm định giá đất cụ thể:

a) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trích đo, trích lục hiện trạng khu đất, thửa đất; sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; mục đích sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất; hình thức giao đất, cho thuê đất.

b) Việc xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết

trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất thực hiện như sau:

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất có trách nhiệm lựa chọn thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể để xác định giá đất. Trường hợp có nhiều tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cùng đăng ký tham gia thì việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất chuẩn bị hồ sơ, trình Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá kết quả việc xác định giá đất cụ thể; xây dựng Tờ trình về việc quyết định giá đất cụ thể.

- Hồ sơ trình thẩm định phương án giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm, gồm có:

+ Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;

+ Dự thảo Phương án giá đất kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo các nội dung quy định tại Khoản 3, Điều 30, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

+ Chứng thư, Báo cáo kết quả định giá đất (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất);

+ Các văn bản khác có liên quan.

- Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tiến hành các phiên họp để thẩm định dự thảo phương án giá đất theo các nội dung sau:

+ Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 trong xây dựng phương án giá đất;

+ Thẩm định việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong xây dựng phương án giá đất;

+ Thẩm định tính trung thực, khách quan của các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất;

+ Đại diện đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất cụ thể khi được yêu cầu.

- Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định:

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất có trách nhiệm hoàn thiện phương án giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, hồ sơ gồm có:

+ Tờ trình về phương án giá đất;

+ Dự thảo phương án giá đất;

- + Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- + Chứng thư, báo cáo kết quả định giá đất (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất);

+ Văn bản thẩm định phương án giá đất.

2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể:

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

- a) Giá đất cụ thể để giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- b) Giá đất cụ thể để cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 14. Trình tự xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

- a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất;
- b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đấu giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo trình tự tại Điều 13 của Quy chế này.

2. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

- a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;
- b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đấu giá có cùng thời hạn do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo trình tự tại Điều 13 Quy chế này.

3. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Đơn giá khởi điểm được xác định như sau:

$$\text{Đơn giá khởi điểm} \quad = \quad \text{Giá đất tính tiền} \quad \times \quad \text{Mức tỷ lệ (\%) đơn} \\ (\text{đồng/m}^2) \quad \quad \quad \text{thuê đất (đồng/m}^2) \quad \quad \quad \text{giá thuê đất}$$

- Giá đất tính tiền thuê đất là giá đất của mục đích sử dụng đất đầu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất như sau:

$$\text{Giá đất tính tiền thuê} \quad = \quad \text{Giá đất quy định tại Bảng} \quad \times \quad \text{Hệ số điều} \\ \text{đất (đồng/m}^2) \quad \quad \quad \text{giá đất (đồng/m}^2) \quad \quad \quad \text{chỉnh giá đất}$$

+ Giá đất quy định tại Bảng giá đất là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm xác định giá khởi điểm;

+ Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm theo quy định tại Khoản 3, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm xác định giá khởi điểm.

4. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng công trình ngầm (*không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất*) được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 ngày 5 tháng 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

5. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này;

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức thu cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 ngày 5 tháng 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

6. Tổng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

$$\text{Tổng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} + \text{Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)}$$

Trong đó:

a) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này;

b) Giá trị tài sản gắn liền với đất (*gồm Nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác*) là giá trị thực tế còn lại của tài sản theo kết quả đánh giá lại.

Việc xác định giá trị thực tế còn lại của tài sản phải bảo đảm phù hợp với thực tế, không thấp hơn giá trị tài sản mới cùng loại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (*nếu có*) nhân với tỷ lệ chất lượng còn lại tại thời điểm xác định giá khởi điểm tài sản gắn liền với đất.

Điều 15. Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm

1. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định và trình cấp có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm quy định tại Điều 14 Quy chế này.

Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm (*02 bộ*), gồm có:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

d) Quyết định giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh (*trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*);

e) Hồ sơ địa chính (*thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất, hồ sơ trích lục, trích đo thửa đất, khu đất*);

Trong hồ sơ trích lục, trích đo thửa đất, khu đất phải thể hiện diện tích đất tương ứng với từng vị trí 1,2,3 của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.

g) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (*trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013*);

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

2. Căn cứ vào diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giá đất cụ thể; hồ sơ về tài sản gắn liền với đất và các hồ sơ khác do đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất cung cấp; Bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức thu cụ thể đất có mặt nước, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để trình cấp có thẩm quyền quyết định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường phải thông báo bằng văn bản cho đơn vị gửi hồ sơ đề nghị bổ sung.

Điều 16. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 17. Xác định lại giá khởi điểm

1) Trường hợp phải xác định lại giá khởi điểm thì trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm lần đầu.

2) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo UBND cùng cấp để thực hiện xác định lại giá khởi điểm. Trường hợp đưa ra đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 118 Luật Đất đai.

3) Giá đất để tính thu tiền giao đất hoặc cho thuê đất khi thực hiện giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 18. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Việc lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp.

Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Quyền và nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 17, Điều 18 và Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Điều 20. Trình tự, thủ tục, hình thức tổ chức bán đấu giá

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010

của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất tại Quy chế này.

2. Để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, bảo đảm nguyên tắc đấu giá công khai, liên tục, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích của các bên tham gia. Quy định cụ thể như sau:

- Hình thức đấu giá: Chọn hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu hoặc đấu giá trực tiếp bằng lời nói, không giới hạn số vòng đấu giá, cuộc đấu giá chỉ kết thúc khi không còn ai yêu cầu trả giá tiếp.

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 21. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (02 bộ), bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan tài nguyên và môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);

c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;

đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;

e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

4. Trường hợp khu đất đấu giá thuộc khu vực đã được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án, sau khi hoàn tất thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh là cơ quan phê duyệt kết quả đấu giá thì trong văn bản phê duyệt kết quả đấu giá Ủy ban nhân dân tỉnh đồng thời công nhận tổ chức trúng đấu giá làm chủ đầu tư dự án. Trường hợp cơ quan phê duyệt kết quả trúng đấu giá không phải là Ủy ban nhân dân tỉnh thì cơ quan này phải có văn bản gửi Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản lựa chọn đơn vị trúng đấu giá làm chủ đầu tư dự án.

Điều 22. Hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất; hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kết quả bán đấu giá bị hủy trong các trường hợp sau:

a) Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự;

b) Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong các trường hợp sau:

- Không thực hiện quy định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Lập danh sách không những người đăng ký tham gia đấu giá;

- Có hành vi gian dối để tham gia hoặc cho phép người khác tham gia cuộc bán đấu giá trái với quy định về người không được tham gia đấu giá;

- Người tham gia đấu giá có hành vi gian lận về điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thông đồng, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá;

- Đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá không có đấu giá viên mà vẫn tiến hành cuộc bán đấu giá;

c) Do sự thỏa thuận giữa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, tiền ký quỹ và được hoàn trả lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (*nhưng chưa đủ*) mà không được tính lãi suất, trượt giá.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại Điều này, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật (*nếu có*).

5. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện như đối với bán đấu giá lần đầu.

Điều 23. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 13, Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp; Luật Quản lý thuế theo quy định hiện hành.

2. Trường hợp đấu giá quỹ đất công ích để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, hộ gia đình và cá nhân trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế; đồng thời, chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Ủy ban nhân dân cấp xã để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất.

Điều 24. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 14, Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp.

2. Trường hợp đấu giá quỹ đất công ích để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; sau khi nhận được chứng từ đã nộp tiền thuê đất, căn cứ vào kết quả bán đấu giá, Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất với hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá, thời hạn cho thuê đất mỗi lần không quá 05 năm. Người được thuê đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp này.

Điều 25. Trả lại hồ sơ trong trường hợp bán đấu giá không thành

Trường hợp bán đấu giá không thành, thì trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bán đấu giá không thành, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được giao bán đấu giá thông báo bằng văn bản và trả lại hồ sơ cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 26. Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

1. Đối tượng tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt trước: Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án bán đấu giá và tiền đặt trước do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận, được thể hiện cụ thể cho từng cuộc bán đấu giá nhưng tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là bốn (04) ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá.

- Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước tại Kho bạc Nhà nước hoặc trong tài khoản giao dịch tại ngân hàng.

- Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá phải trả;

b) Phí tham gia đấu giá: Là khoản phí mà các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá. Mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí tham gia đấu giá thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

c) Phí tham gia đấu giá nêu trên được sử dụng để chi trả các chi phí quy định tại Khoản 2, Điều 11, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá; phần còn lại chuyển về đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại theo quy định tại Điều 11, Thông tư số 48/2012/TT-BTC và nộp vào ngân sách nhà nước (nếu còn).

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả tiền đặt trước được quy định tại nội quy đấu giá nhưng không vượt quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi cuộc bán đấu giá kết thúc;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá trong trường hợp bất khả kháng.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người đã đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia đấu giá tiếp;

c) Người vi phạm quy chế đấu giá, nội quy của cuộc đấu giá đó;

d) Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất;

e) Hủy quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 22 của Quy chế này.

Điều 27. Lập dự toán, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất; phí tham gia đấu giá và chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc lập dự toán, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính và khối lượng công việc thực tế phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Việc quản lý, sử dụng, báo cáo thanh quyết toán kinh phí này thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Phí và các khoản chi phí có liên quan trong hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính và quy định về mức thu phí, lệ phí của Ủy ban nhân dân tỉnh hiện hành.

3. Chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất:

Mức chi phí dịch vụ do đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất chi trả cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá thành thực hiện theo quy định tại Điều 13, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính. Đây là mức chi phí tối đa làm cơ sở để đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất xem xét lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất khi các tổ chức này đăng ký tham gia tổ chức bán đấu giá (*trong trường hợp không thực hiện đấu thầu*) hoặc làm cơ sở xét thầu để lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp (*trong trường hợp thực hiện đấu thầu*). Nhưng tổng mức chi phí chi trả cho một hợp đồng bán đấu giá thành không quá 300 triệu đồng.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý quy định tại Điều b, Khoản 1, Điều 43 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, nhưng không được vượt quá mức chi phí đấu giá trong trường hợp đấu giá thành.

Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều lô đất mà có một phần đấu giá không thành thì phải xác định tỷ lệ (%) đấu giá thành và tỷ lệ (%) đấu giá không thành theo giá khởi điểm để xác định chi phí trả cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Chi phí dịch vụ bán đấu giá thanh toán cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trong Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá.

Điều 28. Thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trường hợp đấu giá khu đất thuộc dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng: Số tiền còn lại sau khi thanh toán giá trị công trình xây dựng kết cấu hạ tầng cho nhà đầu tư và khoản tiền ứng trước để bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi được nộp vào tài khoản riêng do Sở Tài chính mở tại Kho bạc Nhà nước và được sử dụng để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chung theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp đấu giá của những thửa đất có nhiều thuận lợi cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng chung của địa phương: Số tiền thu được sau khi thanh toán khoản tiền ứng trước để bồi thường thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi, chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật (nếu có) được đưa vào thu nộp ngân sách Nhà nước hàng năm và được sử dụng để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chung theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc phân chia khoản thu giữa các cấp ngân sách do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định.

3. Trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không thuộc phạm vi Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì số tiền thu được sau khi thanh toán khoản tiền ứng trước để bồi thường thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi, chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật (nếu có) được đưa vào nộp ngân sách Nhà nước hàng năm. Việc phân chia khoản thu giữa các cấp ngân sách do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 29. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp triển khai thực hiện Quyết định này cho các Sở, Ngành, đơn vị có chức năng có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Quy chế này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh);

d) Thẩm định hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất (đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh);

đ) Thực hiện việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật đất đai và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

e) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá khởi điểm;

g) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*);

h) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành;

i) Phối hợp với Sở Tư pháp báo cáo kết quả thực hiện công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ.

2. Sở Tài chính

a) Hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh quyết toán các khoản ứng từ Quỹ phát triển đất để có kinh phí thực hiện công tác thu hồi đất, quản lý quỹ đất và chi phí đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Theo dõi, đôn đốc, giám sát việc nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư và triển khai thực hiện dự án đầu tư (*đối với trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư*).

b) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng, hoàn thiện quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương tạo cơ sở cho việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

c) Giới thiệu các chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư, các chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tiềm hiểu và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Tổng hợp kế hoạch sử dụng nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phân phối chỉ tiêu đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Sở Tư pháp

a) Chỉ đạo, hướng dẫn các tổ chức bán đấu giá phối hợp với các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan thực hiện thống nhất việc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành;

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn nghiệp vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu;

c) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan thực hiện kiểm tra về tổ chức và hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất theo định kỳ hoặc đột xuất;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả thực hiện công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ.

5. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng được duyệt; kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với các trường hợp thực hiện không đúng quy hoạch xây dựng được phê duyệt;

b) Hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các chủ đầu tư trong việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của thửa đất theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

6. Cơ quan thuế

Thông báo và hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý thuế và các quy định tại Quy chế này.

7. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất tại Điều 4 của Quy chế này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị xã, thành phố phê duyệt;

b) Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (*đối với trường hợp thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị xã, thành phố*);

c) Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chia lô (*thửa*) để đấu giá quyền sử dụng đất từng lô (*thửa*) cho hộ gia đình, cá nhân, đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

d) Báo cáo kết quả việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương về Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ.

8. Phòng Tài nguyên và Môi trường

a) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Quy chế này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

c) Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện*);

b) Thẩm định hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với các trường*

hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện);

d) Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện*);

e) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

9. Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất theo quy định tại Điều 4 Quy chế này

a) Tiếp nhận quỹ đất được giao, lập và tham mưu cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch về tạo quỹ đất để bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phối hợp với các ngành có liên quan và địa phương thực hiện việc xử lý tài sản còn lại trên đất (*nếu có*) theo quy định của pháp luật;

c) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

10. Đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

a) Tổ chức thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, làm căn cứ để Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể;

c) Lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

đ) Hoàn trả đủ số tiền đã ứng từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất của chính dự án đó theo quy định;

e) Quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đồng thời, có trách nhiệm báo cáo cấp trên việc sử dụng kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

11. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

Tuân thủ và thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ và các nhiệm vụ về bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 30. Quy định chuyên tiếp

Đối với các khu đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương và có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt trước

ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện việc đấu giá theo Quyết định này và phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 31. Tổ chức thực hiện

Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc thì đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn xử lý, trường hợp vượt thẩm quyền thì tổng hợp, báo cáo đề xuất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết. /PV

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH *tt*



Handwritten signature of Lê Minh Chiến

Lê Minh Chiến