

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Nghệ An ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 314/TTr-STP ngày 18/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. UBND cấp có thẩm quyền đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp Luật quy định hoặc không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật đấu giá tài sản.

2. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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.

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp nào quyết định thành lập, sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân cấp đó hoặc con dấu của đơn vị được ủy quyền theo quyết định thành lập Hội đồng đấu giá.”

2. Sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 6 như sau:

“a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định các thông số kiến trúc, quy hoạch đối với khu đất; Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 14 như sau:

“1. Trong vùng quy hoạch có nhiều lô (thửa) đất với mức giá khởi điểm khác nhau đưa ra đấu giá cùng một lúc, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tối đa hai mức tiền đặt trước đối với một vùng quy hoạch, cụ thể:

a) Khoản tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là mười phần trăm giá khởi điểm của lô (thửa) đất ở tại nông thôn;

b) Khoản tiền đặt trước tối thiểu là mười lăm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của lô (thửa) đất ở tại đô thị;

c) Khoản tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Khi gửi tiền đặt trước vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản tại Ngân hàng, trên chứng từ nộp tiền không ghi số lô (thửa) đất đăng ký tham gia đấu giá.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như sau:

“Điều 15. Hình thức đấu giá

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quyết định lựa chọn một trong bốn hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:

- a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;
- b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;
- c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
- d) Đấu giá trực tuyến.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao cho hộ gia đình, cá nhân quyết định lựa chọn một trong hai hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:

- a) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
- b) Đấu giá trực tuyến.

3. Hình thức đấu giá phải được quy định trong quy chế cuộc đấu giá, niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản.”

5. Bổ sung Điều 15a sau Điều 15 như sau:

“Điều 15a. Trình tự, thủ tục đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp

Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện nghiêm các quy định Luật đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn có liên quan và các quy định sau:

1. Phát hành hồ sơ:

Hồ sơ gồm: Bao bì đựng hồ sơ, Quy chế cuộc đấu giá, Đơn đăng ký tham gia đấu giá; Phiếu trả giá gián tiếp; Phong bì đựng phiếu trả giá; Bản vẽ quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có); các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá (đối với đấu giá đất dự án) và hướng dẫn trình tự đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

2. Bán hồ sơ tham gia đấu giá

Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện bán hồ sơ đúng đối tượng. Một cá nhân, tổ chức được mua nhiều hồ sơ và đăng ký đấu giá cùng lúc nhiều lô (thửa) đất trong một khu quy hoạch.

3. Thùng phiếu

Thùng phiếu phải làm bằng chất liệu kim loại, các mặt liền khối, đảm bảo sự chắc chắn, an toàn và có 02 ổ khóa (01 ổ khóa của tổ chức đấu giá tài sản và 01 ổ khóa của Tổ giám sát cấp huyện).

4. Công bố giá

a) Buổi công bố giá phải được thực hiện ngay sau khi hết hạn nộp phiếu trả giá.

b) Mở thùng phiếu: Tại buổi công bố giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời đại diện đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, 01 thành viên tổ giám sát và 02 người tham gia đấu giá cùng giám sát sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không có ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong và mở thùng phiếu.

c) Bóc phong bì đựng phiếu và công bố phiếu trả giá:

Sau khi thực hiện mở thùng phiếu, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời đại diện đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá. Nếu không có ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu, công bố phiếu trả giá và đồng thời chiếu trực tiếp phiếu trả giá lên màn hình để đối chiếu giữa giá công bố với phiếu trả giá. Đấu giá viên công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá;

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá”.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 19 như sau:

“Điều 19. Nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước và

chuyển chứng từ đã nộp cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục giao đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Thời hạn nộp tiền thuê đất thực hiện theo khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế, cụ thể:

a) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất hàng năm: Thời hạn nộp tiền thuê đất lần đầu chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế; Từ năm thứ hai trở đi, người thuê đất được chọn nộp tiền một lần hoặc hai lần trong năm. Trường hợp người nộp thuế chọn nộp thuế một lần trong năm thì thời hạn nộp thuế là 31 tháng 5. Trường hợp người thuê đất chọn hình thức nộp tiền 2 lần trong năm thì thời hạn nộp thuế cho từng kỳ như sau: kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất là ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất là ngày 31 tháng 10;

b) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Thời hạn nộp tiền thuê đất lần đầu chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo; Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

3. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế, cụ thể:

a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo;

b) Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

4. Thời hạn nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này phải công khai để tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá biết và cam kết thực hiện.”.

7. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 24 như sau:

“a) Cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thời hạn quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 19 Quy định này ngay sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT

ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

Người trúng đấu giá bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được hoàn lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, nhưng không được tính lãi và trượt giá; Khoản tiền đặt trước đã được chuyển thành tiền đặt cọc của người này không được trả lại và được nộp vào ngân sách nhà nước;”.

8. Bổ sung điểm g khoản 1, điểm đ khoản 4, khoản 9 và sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 25 như sau:

a) Bổ sung điểm g khoản 1 như sau:

“g) Tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định thành lập Tổ giám sát các cuộc đấu giá theo khoản 3 Điều 12 Quy định này.”.

b) Bổ sung điểm đ khoản 4 như sau:

“đ) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan căn cứ thông số quy hoạch khu đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng và đơn giá xây dựng công trình - phần xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An tại thời điểm hiện hành để xác định tổng mức đầu tư dự án (phần xây dựng) dự kiến đầu tư trên khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.”.

c) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 như sau:

“a) Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đầu tư có liên quan theo quy định của Luật Đầu tư;”.

d) Bổ sung khoản 9 như sau:

“9. Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh tỉnh Nghệ An

Chỉ đạo các Tổ chức tín dụng, Chi nhánh tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh đảm bảo bí mật thông tin khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản tạm giữ của tổ chức đấu giá tài sản mở tại tổ chức mình; không để tổ chức đấu giá tài sản sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào mục đích khác.”.

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 9 Điều 26 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Thành lập Tổ tư vấn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, thành phần gồm: Lãnh đạo UBND cấp huyện làm Tổ trưởng, Trưởng Phòng tư pháp làm Tổ phó; thành viên là đại diện các đơn vị: Phòng Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất (nếu có); Phòng Tài chính Kế hoạch và một số cán bộ chuyên môn giúp việc.

Chỉ đạo Tổ tư vấn thực hiện nghiêm việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, đảm bảo tính chính xác, trung thực, khách quan; hồ sơ chấm điểm lựa chọn phải được lưu trữ phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 9 như sau:

“9. Thành lập Tổ giám sát đấu giá quyền sử dụng đất, thành phần gồm: Lãnh đạo UBND cấp huyện làm Tổ trưởng, Trưởng Phòng tư pháp làm Tổ phó; thành viên là đại diện các đơn vị: Phòng Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất (nếu có); Phòng Tài chính Kế hoạch, Lãnh đạo Công an huyện.

Chỉ đạo Tổ giám sát thực hiện giám sát quá trình tổ chức cuộc đấu giá, trong đó giám sát chặt chẽ việc niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 Luật đấu giá tài sản;”.

10. Bổ sung khoản 6 Điều 27 như sau:

“6. Lập kế hoạch, phương án khai thác quỹ đất, dự toán kinh phí và tổ chức thực hiện, phối hợp với các đơn vị tiến hành rà soát quỹ đất, tổng hợp báo cáo kết quả và xây dựng phương án khai thác quỹ đất trình Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các sở, ngành liên quan thẩm định trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.”.

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 05 tháng 5 năm 2021.

2. Trường hợp các văn bản được viện dẫn trong Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ thì áp dụng theo quy định mới./

Nơi nhận: *thg*

- Như Điều 2;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp (b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TH (T.H).

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



Lê Hồng Vinh

