ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 22 /2023/QĐ-UBND	*Thanh Hoá, ngày 19 tháng 6 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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; Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Luật nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự; thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

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

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, 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 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 371/TTr-STP ngày 02 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "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 Thanh Hóa".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 và thay thế Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nội vụ; Giám đốc Công an tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi

Sơn và các khu công nghiệp; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Thanh Hóa; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Cục trưởng Cục Quản lý thị trường tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các ngành, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:**
- Như Điều 3 Quyết định;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính, TN&MT;
- TTr Tỉnh uỷ, TTr HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH Thanh Hóa;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- UB MTTQ tỉnh và các đoàn thể cấp tỉnh;
- TTr Huyện ủy, Thị ủy, Thành ủy;
- Công báo tỉnh Thanh Hóa;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu: VT, KTTC (ĐNV-01).

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

Nguyễn Văn Thi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 22 /2023/QĐ-UBND ngày 19 / 6 /2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này 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 Thanh Hóa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Chương II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Người được tham gia đấu giá

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 4. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có từ 02 (hai) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được 01 (một) công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (công ty tham giá đấu giá tự khai, tự lựa chọn cử thành viên tham gia và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thực hiện).

b) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 và khoản 3 Điều 14 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. Cụ thể:

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

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

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

- Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

+ 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;

+ 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.

- Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

+ Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 và đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a khoản này và điểm b, điểm đ khoản 1 Điều này.

Điều 5. Người không được tham gia đấu giá

1. Là những người được quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

2. 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.

3. Các trường hợp không đủ điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Điều 4 quy định này.

Điều 6. Quỹ đất thực hiện đấu giá

1. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua.

2. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

3. Quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

4. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

5. Đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) để thực hiện dự án đầu tư.

6. Đất để giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân.

7. Đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

8. Đất Nhà nước thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013; đất Nhà nước 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, d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn).

9. Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Điều 7. Điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

1. Đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013; cụ thể:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

3. Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đối với từng thửa, nhiều thửa đất hoặc dự án.

4. Đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

5. Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với dự án phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Đối với quỹ đất thực hiện đấu giá để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; hoặc cho thuê mua; đất đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê:

a) Trường hợp quỹ đất đấu giá không yêu cầu nhà đầu tư phải đầu tư hạ tầng (Nhà nước đã đầu tư hoàn thành theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt) thì chỉ đưa ra đấu giá đối với khu đất đã hoàn thành việc đầu tư hạ tầng theo thiết kế được phê duyệt (có mô tả chi tiết trong phương án đấu giá);

b) Trường hợp quỹ đất đấu giá yêu cầu nhà đầu tư thực hiện dự án đồng thời phải hoàn chỉnh hạ tầng thì phải nêu rõ điều kiện trong phương án đấu giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 02 (hai) ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 05 (năm) ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, thì việc đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm cả quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (trừ trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% này để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước theo quy định).

Điều 8. Thẩm quyền quyết định đưa quỹ đất ra đấu giá

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đưa quỹ đất ra đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là cấp huyện) quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với việc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân có tổng diện tích đất đưa ra đấu giá thuộc mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt dưới 1.000 m^2.

3. Đối với quỹ đất công ích đang giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đưa quỹ đất công ích ra đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê với tổng diện tích mặt bằng từ 5.000 m^2 trở lên; Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đưa quỹ đất công ích ra đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê với tổng diện tích mặt bằng dưới 5.000 m^2. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 (năm) năm.

Điều 9. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất, quyết định danh mục đấu giá quyền sử dụng đất, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có), văn bản đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quyền sử dụng đất và văn bản ủy quyền quyết định phương án đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh (đối với cấp huyện) cơ quan 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 lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định phê duyệt. Phương án đấu giá phải gửi Sở Tư pháp để theo dõi. Đối với phương án đấu giá do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt phải gửi phòng Tư pháp để theo dõi tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

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 (theo Mặt bằng quy hoạch chi tiết được phê duyệt và trích đo địa chính thửa đất);

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;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền ký quỹ (nếu có);

đ) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và bước giá được áp dụng khi thực hiện từng cuộc đấu giá;

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

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

g) Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá;

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

i) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất;

j) Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

k) Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá;

l) Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá;

m) Xử lý vi phạm.

3. Thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định 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 quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền đối với thửa đất đã chia lô (thửa) để đấu giá cho hộ gia đình, cá nhân; đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn theo thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 8 quy định này và các dự án đấu giá quyền sử dụng đất khác (trừ các dự án đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa thực hiện).

Điều 10. Quyết định 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 cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp để ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và gửi Sở Tư pháp để theo dõi.

Hồ sơ gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản với những nội dung chính như sau:

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

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, 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.

3. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất:

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 9 quy định này.

Điều 11. Xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá

1. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá phải phù hợp, sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá.

3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo Điều 3, Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao.

4. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử đất ngoài khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo Điều 2, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

a) Đối với khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên, giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng để thẩm tra, trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Đối với khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng, căn cứ hồ sơ xác định giá khởi điểm do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan tài chính chủ trì, xác định giá khởi điểm trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

5. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

Điều 12. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và tổ chức đấu giá

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá:

a) Cấp tỉnh: Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Cấp huyện:

- Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện việc đấu giá đối với các trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh giao trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (nơi không có Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện) tổ chức việc đấu giá đối với các trường hợp quy định tại khoản 2, Điều 8 quy định này.

c) Cấp xã:

Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện việc đấu giá quỹ đất công ích đối với các trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức đấu giá:

a) Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trực thuộc Sở Tư pháp hoặc doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập theo quy định tại Điều 23 Luật Đấu giá tài sản 2016 (gọi tắt là tổ chức đấu giá);

b) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá hoặc pháp luật có quy định về thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất. Hội đồng đấu giá gồm ba thành viên trở lên; Chủ tịch Hội đồng là người có tài sản đấu giá hoặc người được ủy quyền; thành viên của Hội đồng là đại diện cơ quan tài chính, cơ quan tư pháp cùng cấp, đại diện cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định của pháp luật. Nguyên tắc hoạt động; quyền và nghĩa vụ của Hội đồng; nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 61, Điều 62, Điều 63 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 13. Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa lựa chọn tổ chức đấu giá; trình tự, thủ tục, tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và các quy định khác có liên quan.

Tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải có trách nhiệm đăng tải công khai thông báo lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá trên cổng thông tin điện tử của đơn vị mình, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản trong thời gian ít nhất 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày ban hành thông báo cho đến khi lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản.

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất được ký kết giữa đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn theo quy định tại Điều 12 của quy định này.

3. Nội dung của hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

4. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 12 quy định này có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản mà mình ký kết những hồ sơ, tài liệu có liên quan đến khu đất, lô đất được đấu giá.

5. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 33 và điểm đ khoản 1 Điều 47 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 14. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ

sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá. Nội dung niêm yết phải đảm bảo các thông tin cơ bản sau:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá;

b) Địa điểm, diện tích, kích thước, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng của khu đất, lô đất đấu giá;

c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;

đ) Giá khởi điểm của khu đất, lô đất đấu giá;

e) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;

f) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

g) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;

h) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

i) Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất, lô đất đất giá.

2. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất 02 (hai) lần, trên Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh hoặc Báo Thanh Hóa và trên trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp. Mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 (hai) ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Nội dung thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá;

b) Thời gian, địa điểm đấu giá;

c) Địa điểm khu đất, lô đất đấu giá;

d) Diện tích, kích thước của khu đất, lô đất đấu giá;

đ) Mục đích, thời hạn sử dụng theo quy hoạch của khu đất, lô đất đấu giá;

e) Giá khởi điểm của khu đất, lô đất; tiền đặt trước;

f) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

3. Ngoài việc niêm yết, thông báo công khai quy định tại khoản 1, 2 điều này, thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất phải được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Các tài liệu, hình ảnh hoặc văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn về việc niêm yết; tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai phải lưu trong hồ sơ đấu giá.

Điều 15. Bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá

1. Hồ sơ đấu giá phát hành và bán cho người tham gia đấu giá bao gồm các tài liệu sau:

a) Thông báo đấu giá;

b) Đơn tham gia đấu giá;

c) Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch chi tiết 1/2.000 kèm theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, dự án khu đô thị, khu nhà ở; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư);

d) Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Các hồ sơ khác có liên quan (nếu có).

2. Thời gian thực hiện bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

Điều 16. Tiền đặt trước, xử lý tiền đặt trước và tiền đặt cọc

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp khoản tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá theo thời hạn đã niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất.

"1. Tiền đặt trước:

a) Mức tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và khoản tiền này phải được nộp vào ngân sách Nhà nước chậm nhất sau 03 (ba) ngày kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá.

b) Khoản tiền này được thu tiền mặt, chuyển khoản bằng đồng Việt Nam hoặc giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá). Tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp pháp của văn bản này.

c) Tiền đặt trước được nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại Ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh Ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 (năm) triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá;

d) Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu thửa đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số thửa đất tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá;

đ) Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá. Thời hạn nộp trong 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

2. Xử lý tiền đặt trước và tiền đặt cọc:

a) Trường hợp xử lý tiền đặt trước đối với người trúng đấu giá:

Chậm nhất trong 03 (ba) ngày làm việc khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Trường hợp được nhận lại tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó;

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này.

c) Trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

d) Xử lý tiền đặt cọc:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số

10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/3023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

đ) Tiền đặt trước quy định tại điểm c khoản 2 và tiền đặt cọc tại điểm d khoản 2 Điều này thuộc về ngân sách Nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá.

Điều 17. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá và trình tự tiên hành cuộc đấu giá

1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

Theo quy định tại Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể:

a) Hình thức đấu giá bao gồm:

- Đấu giá trực tuyến;

- Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;

- Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;

b) Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá phải được quy định tại phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

2. Bước giá:

a) Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề;

b) Bước giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp tối thiểu là 0,5% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó đối với trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư và 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó đối với trường hợp đấu giá phân lô.

3. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá: thực hiện theo quy định tại Chương III, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

4. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá:

a) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: gồm dự toán ngân sách Nhà nước giao cho cơ quan được giao thực hiện xác định giá khởi điểm hoặc được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất; tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 Điều 39

Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật;

b) Quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

c) Nội dung và mức chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 18. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Điều 19. Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, tài liệu hồ sơ có liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền tổ chức cuộc đấu giá để hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm 1 Điều này từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

3. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Dự thảo quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất;

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

d) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng thửa đất;

e) Biên bản đấu giá thành quyền sử dụng thửa đất;

f) Tài liệu khác liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành 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;

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; 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.

5. Nội dung quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá phải đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp và điểm b khoản 1 Điều 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Thuế, Sở Tư pháp và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 20. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa sau khi trúng đấu giá

1. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải được gửi đến cơ quan Thuế trên hệ thống quản lý văn bản điều hành TDOffice ngay trong ngày ký, đóng dấu, phát hành văn bản.

Chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan Thuế phát hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê:

a) Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo.

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

Quá thời hạn theo thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các khoản chậm nộp chỉ tính tiền chậm nộp đến ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c) Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì thực hiện theo thông báo của cơ quan thuế.

3. Số tiền trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước; trong đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác có liên quan đến dự án (nếu có) thực hiện điều tiết 100% cho cấp ngân sách thực hiện dự án; số tiền còn lại sau khi trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác có liên quan đến dự án (nếu có) được phân chia các cấp ngân sách theo quy định hiện hành về phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi; tỷ lệ phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi; tỷ lệ phần trăm (%) phân chia nguồn thu giữa các cấp ngân sách địa phương.

Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc phòng Tài chính - Kế hoạch trình Ủy ban nhân dân báo cáo HĐND cùng cấp bố trí vốn thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác có liên quan đến dự án (nếu có) theo đúng quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Đầu tư công.

4. Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

5. Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ theo quy định.

6. Đối với dự án đấu giá thửa đất hoặc nhiều thửa đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, chưa đầu tư hạ tầng kỹ thuật, trong phạm vi dự án có diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang mục đích phi nông nghiệp, thì người trúng đấu giá ngoài việc thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá, phải nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và các nghĩa vụ khác có liên quan (nếu có) theo quy định.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và các nghĩa vụ khác có liên quan (nếu có) theo quy định, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

Điều 21. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Điều 22. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ ngày Ủy ban nhân dân có thẩm quyền ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan tài nguyên và môi trường để lập hồ sơ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Các cơ quan chức năng tuyệt đối không tham mưu, cho phép gia hạn thời gian nộp tiền trúng đấu giá.

Đối với trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, sau khi nhận được thông báo của cơ quan Thuế, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (nơi không có Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện) tổ chức việc đấu giá có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân huyện quyết định.

Đối với trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế, Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá (Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện) lập hồ sơ đề nghị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan Thuế thông báo về người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp cùng với đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản

lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của 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 trúng đấu giá.

4. Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, bao gồm:

a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

b) Báo cáo của của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo yêu cầu;

c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Chương III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh

1. Sở Tư pháp:

a) Chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị tổ chức triển khai thực hiện quy định này;

b) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức bán đấu giá;

c) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Thông báo danh sách các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt theo quy định. Kiểm tra, thẩm định việc giải phóng mặt bằng khi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất đối với các phương án đấu giá do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; Xác nhận điều kiện "không vi phạm pháp luật đất đai" đối với các tổ chức tham gia đấu giá;

b) Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ xác định giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

c) Tổ chức thẩm định phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh);

d) Kiểm tra việc thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện;

đ) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai lập hồ sơ đất, trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc quy định tại Điều 21 quy định này;

e) Có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa (đối với người trúng đấu giá là tổ chức), chỉ đạo các đơn vị có liên quan chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính và thực hiện các công việc khác có liên quan theo thẩm quyền được phân cấp (nếu có) và quy định hiện hành của pháp luật;

f) Lập báo cáo tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo định kỳ (06 tháng, 01 năm) gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp, đồng thời gửi Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Sở Xây dựng:

Có trách nhiệm kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật trong các quỹ đất thuộc thẩm quyền đấu giá giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh và thuộc thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan, đơn vị theo phân công, phân cấp tại Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phân công, phân cấp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu và chủ trì giải quyết sự cố công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

4. Sở Tài chính:

a) Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước và các quy định hiện hành: ban hành văn bản hướng dẫn chung về quy trình thực hiện và đôn đốc Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa (cơ quan được giao bán đấu giá quyền sử dụng đất) xác nhận chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác có liên quan đến dự án; giải quyết các vấn đề phát sinh (nếu có) theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;

b) Chủ trì xác định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 4, Điều 11 quy định này;

c) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, có trách nhiệm tham mưu, giúp việc cho Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh;

đ) Phối hợp với Cục Thuế tỉnh theo dõi, đôn đốc việc thu, nộp tiền đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp thẩm định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng trong Khu kinh tế;

f) Hướng dẫn, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị, tổ chức có liên quan quản lý, sử dụng tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

g) Phối hợp với Quỹ Phát triển đất tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh cân đối nguồn vốn để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa:

a) Xác nhận việc không còn nợ đọng tiền sử dụng đất; tiền thuê đất, thuê mặt nước; tiền thuế và các khoản nộp ngân sách do cơ quan Thuế quản lý thu theo quy định của luật Quản lý thuế, trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đối với các tổ chức tham gia đấu giá các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị của tổ chức tham gia đấu giá;

b) Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai, ban hành Thông báo tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

c) Chủ trì, theo dõi, đôn đốc việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế trên cơ sở kết quả trúng đấu giá;

d) Quản lý chặt chẽ việc kê khai, thu nộp thuế, chống thất thu ngân sách Nhà nước đối với các giao dịch, mua bán tài sản là quyền sử dụng đất, công trình trên đất sau khi trúng đấu giá;

đ) Xác nhận việc hoàn thành nộp tiền trúng đấu giá và tiền chậm nộp (nếu có) cho người trúng đấu giá; đồng thời gửi xác nhận nêu trên đến đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và Sở Tài nguyên và Môi trường.

6. Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp:

a) Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, chuẩn bị hồ sơ xác định giá khởi điểm theo thẩm quyền, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai các thông tin, cung cấp thông tin tài khoản mở tại Kho bạc Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá để thực hiện nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước; ban hành thông báo tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong thời hạn không quá 03 (ba) 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.

c) Thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 20 và Điều 22 Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan.

7. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp bố trí vốn thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác có liên quan đến dự án (nếu có) theo đúng quy định của Luật Ngân sách nhà nước và Luật Đầu tư công.

Điều 24. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

2. Tổng hợp đề xuất danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 9 để trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt. Kiểm tra, thẩm định việc giải phóng mặt bằng trước khi đưa ra đấu giá đối với các phương án đấu giá do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Kiểm tra, thẩm định việc đầu tư hạ tầng theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu theo quy định của pháp luật đối với các quỹ đất thuộc thẩm quyền quyết định đưa ra đấu giá được quy định tại khoản 3, Điều 9 quy định này.

3. Phê duyệt phương án đấu giá, trình tự, thủ tục đấu giá, giá khởi điểm, công nhận kết quả trúng đấu giá, phối hợp với cơ quan Thuế đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền; hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Lập hồ sơ và báo cáo đề nghị huỷ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 22 quy định này.

5. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm các hồ sơ có liên quan) cho người trúng đấu giá là hộ gia đình, cá nhân trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc sau khi người trúng đấu giá hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với ngân sách Nhà nước.

6. Xử lý hoặc đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Định kỳ hàng quý tổng hợp kết quả đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp và Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa.

8. Cung cấp thông tin tài khoản mở tại Kho bạc Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá để thực hiện nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước.

9. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

a) Phối hợp với tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá tại địa điểm tổ chức cuộc đấu giá và tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có khu đất, lô đất được đấu giá; thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của xã, phường, thị trấn về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá.

b) Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu đất, lô đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn được đấu giá; tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Rà soát, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định 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) Tổ chức thực hiện việc đấu giá đối với quỹ đất công ích theo quy định của pháp luật.

10. Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán về các điều kiện của khu đất đưa ra đấu giá thuộc thẩm quyền (giải phóng mặt bằng; đầu tư, nghiệm thu hạ tầng theo thiết kế đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật); chịu trách nhiệm giải quyết khiếu nại, khiếu kiện của người dân nếu khu đất chưa đủ điều kiện để đấu giá.

Điều 25. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa

1. Tổng hợp danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 9 hàng năm để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Lập hồ sơ và báo cáo đề nghị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 22 quy định này.

3. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

4. Đề nghị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định theo quy định.

5. Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

7. Cung cấp thông tin tài khoản mở tại Kho bạc Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá để thực hiện nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước.

8. Đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 26. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

1. Đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở là hộ gia đình, cá nhân:

a) Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định; để đảm bảo quyền lợi cho người trúng đấu giá yêu cầu người trúng đấu giá thực hiện việc nộp tiền trúng đấu giá theo hình thức chuyển khoản qua tài khoản.

b) Thực hiện việc xây dựng công trình theo quy hoạch, tiến độ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với người trúng đấu giá các khu đất đã được Nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật và không yêu cầu xây dựng công trình trên đất (nhà thô):

a) Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định;

b) Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các lô đất đã trúng đấu giá cho người mua thì người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải ký kết hợp đồng mua bán đúng quy định của pháp luật, đúng giá chủ đầu tư đã niêm yết; thu đúng, thu đủ, theo hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng (tuyệt đối không thu tiền ngoài hợp đồng hai bên đã ký), hạch toán, kế toán và kê khai thuế đúng quy định của pháp luật;

c) Cung cấp đầy đủ hồ sơ mua bán khi hoàn thành, gồm: hợp đồng, biên bản bàn giao đất, thanh lý hợp đồng, phiếu nộp tiền, hóa đơn thuế giá trị gia tăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua theo quy định trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày người mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính với người bán.

3. Đối với người trúng đấu giá các khu đất đã được Nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu xây dựng công trình trên đất (nhà thô):

a) Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định;

b) Phải thực hiện xây dựng công trình trên đất đúng quy hoạch, tiến độ, chất lượng theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xây thô cho người mua thì người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (chủ đầu tư) phải ký kết hợp đồng mua bán đúng quy định của pháp luật, đúng giá chủ đầu tư đã niêm yết; thu đúng, thu đủ, theo hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng

(tuyệt đối không thu tiền ngoài hợp đồng hai bên đã ký), hạch toán, kế toán và kê khai thuế đúng quy định của pháp luật;

c) Cung cấp đầy đủ hồ sơ mua bán khi hoàn thành, gồm: hợp đồng, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình, biên bản bàn giao đất kèm nhà xây thô, thanh lý hợp đồng, phiếu nộp tiền, hóa đơn thuế giá trị gia tăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình trên đất cho người mua theo quy định trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày người mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính với người bán.

4. Đối với người trúng đấu giá các khu đất có yêu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình trên đất (nhà thô):

a) Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định;

b) Phải thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình trên đất đúng quy hoạch, tiến độ, chất lượng theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt);

c) Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xây thô cho người mua thì người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (chủ đầu tư) phải ký kết hợp đồng mua bán đúng quy định của pháp luật, đúng giá chủ đầu tư đã niêm yết; thu đúng, thu đủ, theo hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng (tuyệt đối không thu tiền ngoài hợp đồng hai bên đã ký), hạch toán, kế toán và kê khai thuế đúng quy định của pháp luật;

d) Cung cấp đầy đủ hồ sơ mua bán khi hoàn thành, gồm: hợp đồng, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình, biên bản bàn giao đất kèm nhà xây thô, thanh lý hợp đồng, phiếu nộp tiền, hóa đơn thuế giá trị gia tăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình trên đất cho người mua theo quy định trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày người mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính với người bán.

Điều 27. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp quỹ đất đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà đã phát hành, bán hồ sơ đấu giá thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản và Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Trường hợp quỹ đất đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa phát hành, bán hồ sơ đấu giá thì thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản và Quyết định này của Ủy ban nhân dân tỉnh./.