

Quảng Ninh, ngày 15 tháng 4 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định tạm thời để xác định các dự án được giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003

Căn cứ Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ "Về thi hành Luật đất đai";

Căn cứ Quyết định số 216/QĐ- TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT- BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư "Hướng dẫn lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất";

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

Căn cứ quyết định số 720/2011/QĐ-UBND ngày 15/3/2011 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh "Về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản";

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 76/TTr-TNMT-KHTC ngày 07/02/2013 và của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 06/BC-STP ngày 05/01/2013, đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 848/TNMT-KH ngày 03/4/2013;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành quy định tạm thời để xác định các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

1. Nguyên tắc chung: Tất cả các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án có sử dụng đất. Các dự án này phải được lập, công bố danh mục và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất,

đấu thầu lựa chọn hoặc xét chọn chỉ định Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của Pháp luật về đất đai, đầu tư và đấu giá, đấu thầu.

2- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định ban hành kèm theo quyết định số 720/2011/QĐ-UBND ngày 15/3/2011 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh "Về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản" và Điều 62 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Việc lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thông qua đấu thầu hoặc chỉ định Nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/TT-BKH ngày 16/04/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư "Hướng dẫn lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất".

Điều 2: Xác định các dự án phải đấu giá quyền sử dụng đất, Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất hoặc lựa chọn và chỉ định Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với các dự án mới bắt đầu xin phê duyệt chủ trương, địa điểm.

1. Đấu giá quyền sử dụng đất (Nhà nước bố trí ngân sách lập quy hoạch, bồi thường GPMB tạo quỹ đất sạch và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành) đối với các dự án sau:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán;
- Dự án sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh nằm trong phạm vi nội thị các thành phố, thị xã có lợi thế về vị trí, điều kiện hạ tầng;
- Dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn thanh toán cho Nhà đầu tư xây dựng công trình BT cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (theo hai hình thức quy định tại Điều 62 Nghị định 181/2004/NĐ-CP: Đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng hoặc đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu).

2. Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất:

Các dự án đầu tư có sử dụng đất không phải đấu giá quyền sử dụng đất (không nằm trong danh mục các dự án đấu giá) và có từ 02 Nhà đầu tư trở lên quan tâm đăng ký tham dự. Nhà nước lập quy hoạch chi tiết sử dụng đất để làm căn cứ lập hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu; Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn thông qua đấu thầu sẽ triển khai thực hiện công tác bồi thường GPMB; Sau khi bồi thường GPMB xong, Nhà đầu tư sẽ được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án (các tiêu chí đấu thầu sẽ được công khai cụ thể trong từng dự án).

3. Xét chọn và chỉ định Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất:

- Các dự án đã được công bố danh mục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất nhưng trong thời hạn quy định chỉ có duy nhất một Nhà đầu tư đăng ký tham dự. Nhà nước lập quy hoạch chi tiết sử dụng đất và lập hồ sơ mời thầu (trường hợp danh mục dự án đấu thầu); Sau khi công bố danh mục đấu giá, đấu thầu mà chỉ có 1 nhà đầu tư đăng ký tham dự thì sẽ tổ chức xét chọn Nhà đầu tư; Nhà đầu tư nếu có đủ năng lực sẽ được chỉ định làm Chủ đầu tư thực hiện dự án; Sau khi được xét chọn, Nhà đầu tư triển

khai thực hiện công tác bồi thường GPMB; Sau khi bồi thường GPMB xong Nhà đầu tư sẽ được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án.

- Các dự án cấp bách do Thủ tướng Chính phủ quyết định. Nhà nước sẽ tổ chức xét chọn và chỉ định Nhà đầu tư thực hiện dự án; xem xét giao cho Nhà đầu tư lập quy hoạch và thực hiện công tác bồi thường GPMB; Sau khi bồi thường GPMB xong Nhà đầu tư sẽ được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án.

4. Đối với việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp do Ủy ban Nhân dân cấp xã đang quản lý (quỹ đất 5%) để sử dụng vào mục đích công ích và sản xuất nông nghiệp; Giao đất ở cho hộ gia đình cá nhân:

Các địa phương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn Chủ đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 3. Không đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất đối với các dự án mới, trong các trường hợp sau:

- Các trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 (Phụ lục kèm theo).

- Các trường hợp không phải đấu giá, đấu thầu theo quy định tại Điều 2 quyết định này.

- Các dự án nằm trong danh mục thu hút đầu tư của Tỉnh; Các dự án sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh nằm ngoài khu vực thành phố, thị xã.

Các trường hợp không phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất; Nhà đầu tư được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

Điều 4. Xử lý chuyển tiếp các dự án đang thực hiện:

1- Đối với các Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng:

1.1. Các dự án đã được phê duyệt chủ trương địa điểm, đã được Ủy ban Nhân dân Tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; đã có quyết định lựa chọn Chủ đầu tư; đang lập dự án đầu tư và đang tiến hành bồi thường GPMB:

Chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không phải thông qua đấu giá, đấu thầu; Yêu cầu Chủ đầu tư cam kết về tiến độ triển khai thực hiện dự án, ký quỹ thực hiện dự án theo quy định; nếu không thực hiện đúng cam kết sẽ thu hồi.

1.2. Đối với các dự án đã được phê duyệt chủ trương địa điểm, đang lập quy hoạch; đã được phê duyệt quy hoạch nhưng chưa có quyết định lựa chọn Chủ đầu tư; chưa tiến hành bồi thường GPMB:

- Ủy ban Nhân dân Tỉnh giao Sở Xây dựng quản lý quy hoạch sau khi được phê duyệt; Chủ trì phối hợp với các ngành và các địa phương đề xuất các dự án có lợi thế về vị trí, điều kiện hạ tầng, lập danh mục dự án cần đấu giá để giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất của Tỉnh (hoặc của huyện) thực hiện việc bồi thường GPMB; sau khi có quỹ đất sạch sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng

đất; Chủ đầu tư nếu đã được giao lập quy hoạch sẽ được xem xét ưu tiên cộng 10% tổng số điểm khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Các dự án không thuộc danh mục đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án; Chủ đầu tư nếu đã được giao lập quy hoạch sẽ được xem xét ưu tiên cộng 10% tổng số điểm khi tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất.

- Nếu chỉ có 01 Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu thầu lựa chọn thì sẽ tổ chức xét chọn chỉ định Chủ đầu tư theo quy định của Pháp luật về đấu thầu.

2- Các dự án sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh nằm trong phạm vi các thành phố, thị xã:

2.1- Các dự án đã được phê duyệt chủ trương, địa điểm và phê duyệt quy hoạch chi tiết đã có quyết định lựa chọn Chủ đầu tư: Cho tiếp tục thực hiện dự án theo phương thức cho thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất (không thông qua đấu giá, đấu thầu). Yêu cầu Chủ đầu tư cam kết về tiến độ triển khai thực hiện dự án, ký quỹ thực hiện dự án theo quy định; nếu không thực hiện đúng cam kết sẽ thu hồi.

2.2- Các dự án mới có quyết định về chủ trương, địa điểm; Chưa được phê duyệt quy hoạch, hoặc đã được phê duyệt nhưng chưa có quyết định lựa chọn Chủ đầu tư:

- Ủy ban Nhân dân Tỉnh giao cho Sở Xây dựng quản lý quy hoạch sau khi được phê duyệt; Chủ trì phối hợp với các ngành và các địa phương đề xuất các dự án có lợi thế về vị trí, điều kiện hạ tầng lập danh mục các dự án cần đấu giá để giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất của Tỉnh (hoặc của huyện) thực hiện việc bồi thường GPMB; sau khi có quỹ đất sạch sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; Chủ đầu tư nếu đã được giao lập quy hoạch sẽ được xem xét ưu tiên cộng 10% tổng số điểm khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Các dự án không thuộc danh mục đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án; Chủ đầu tư nếu đã được giao lập quy hoạch sẽ được xem xét ưu tiên cộng 10% tổng số điểm khi tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

- Nếu chỉ có 01 Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu thầu thì sẽ tổ chức chỉ định Chủ đầu tư theo quy định của Pháp luật về đấu thầu.

Điều 5. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành và các địa phương:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Kiểm tra rà soát các dự án có sử dụng đất trên địa bàn đã và đang triển khai thực hiện để yêu cầu Chủ đầu tư có cam kết cụ thể và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nội dung Mục 1.1 và Mục 2.1 Điều 4 của Quyết định này; theo dõi việc thực hiện và xử lý vi phạm theo quy định

2- Sở Xây Dựng:

Rà soát, thống kê danh sách các công trình, dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch để tiến hành phân loại và triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Chủ trì phối hợp với các ngành và địa phương liên quan để xây dựng, đề xuất danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với các dự án chuyển tiếp (mục 1.2 và 2.2 Điều 4 Quyết định này)

3- Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Có trách nhiệm hướng dẫn, triển khai, chủ trì việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất hoặc xét chọn chỉ định Chủ đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của Thông tư số 03/2009/TT- BKH của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

4- Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư:

Có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đề nghị của các tổ chức, đơn vị để triển khai các bước theo chức năng nhiệm vụ được giao. Lập danh mục và công bố danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất, các dự án thu hút đầu tư của Tỉnh (các dự án mới bắt đầu xin phê duyệt chủ trương, địa điểm)

5- Sở Tài chính :

Bổ trí ngân sách lập quy hoạch đối với các dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh quản lý; Ngân sách bồi thường GPMB để thực hiện các dự án thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Hướng dẫn triển khai thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án đấu giá do Tỉnh quản lý.

6- Ủy ban Nhân dân các địa phương có trách nhiệm tổ chức đấu giá, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án quy định tại Khoản 4 Điều 2 Quyết định này và các dự án có sử dụng đất do huyện quản lý theo phân cấp của Tỉnh.

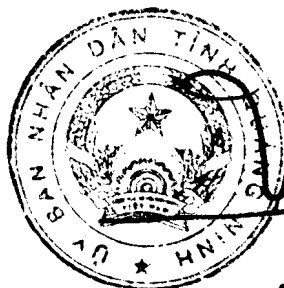
7- Các Sở, ban, ngành và các địa phương có trách nhiệm phối hợp tham mưu về việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định khi có yêu cầu.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Các ông, bà: Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các địa phương; Giám đốc các Sở, ban, ngành căn cứ quyết định thi hành./. **76**

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra Văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND Tỉnh;
- CT, Các Phó CTUBND tỉnh;
- Như Điều 6 (thực hiện)
- V0, V1, V2, V4, QH1-2-3; QLĐĐ1-2, TM2; XD1-2;
- Lưu;VT, QLĐĐ1
- 15 bản- QĐ31.

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



Đỗ Thông

PHỤ LỤC



CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG PHẢI ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003

(Kèm theo Quyết định số 999/2013/QĐ-UBND ngày 15/4/2013 của UBND Tỉnh)

Các trường hợp theo quy định tại Khoản 1 Điều 60 Luật đất đai năm 2003 gồm:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư (theo danh mục quy định tại Phụ lục số II ban hành kèm theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư);

b) Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

d) Nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch;

đ) Sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai;

e) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2- Các trường hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 61 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai gồm:

a) Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

3- Các trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 181/2004/NĐ-CP gồm:

a) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá ít nhất là hai lần nhưng không thành hoặc trường hợp chỉ có một nhà đầu tư lập dự án xin giao hoặc thuê một diện tích đất cụ thể để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch;

b) Các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, xây dựng nhà ở cho người nghèo và người có thu nhập thấp thuê hoặc mua, xây dựng nhà ở công vụ;

c) Trường hợp giao đất ở cho cán bộ, công chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền.

d) Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng.