

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

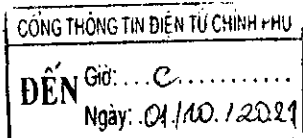
Số: **21** /2021/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày **28** tháng **9** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**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 Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM



Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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;

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 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 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 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 nghiệp cao;

Căn cứ 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, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của 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 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của 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; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của 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 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình liên Sở số 729/TTr-STNMT-STP ngày 10/9/2021.

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 Quảng Nam.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/10/2021; thay thế Quyết định số 04/2018/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /14

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Website Chính phủ;
- Các Bộ: TC, TN&MT (b/c);
- Cục KT VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- TTU, HĐND, UBNDTQVN tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, TAND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Sở, Ban, ngành;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- VP HĐND và VP Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đài PTTH, Báo Quảng Nam;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Quảng Nam;
- Công báo tỉnh Quảng Nam;
- Lưu: VT, TH, KGVX, NC, KTN, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Lê Trí Thanh

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 Quảng Nam**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: **21** /2021/QĐ-UBND
ngày **28/9** /2021 của UBND tỉnh Quảng Nam)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, theo quy định tại Điều 118 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013, cụ thể như sau:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) 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;
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với 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;
- g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 2 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

- 1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải tuân theo các nguyên tắc quy định tại Điều 117 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 3. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá và không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 có nhu cầu sử dụng đất 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.

Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cụ thể như sau:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, cụ thể:

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 được thể hiện bằng văn bản cam kết của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) 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.

Đối tượng là hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân với quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không cần phải có điều kiện quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này.

2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Các trường hợp không đúng đối tượng và không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Điều 4. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

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 Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai; 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 Luật Đất đai;

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, c khoản 1 Điều 8 Luật Đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Điều kiện của thửa đất, khu đất (gọi chung là thửa đất) để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

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

3. Có phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

4. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Chương II

CƠ QUAN, ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

a) Lập phương án đấu giá và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định; tổ chức thực hiện hoặc lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan đến thửa đất đấu giá cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng;

c) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan lập thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, giải quyết biên động tăng hoặc giảm so với diện tích đã

công bố trong hồ sơ đấu giá và xử lý các trường hợp vi phạm trong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 7. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức bán đấu giá tài sản (Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản hoặc Doanh nghiệp đấu giá tài sản) hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

a) Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản để áp dụng cho từng cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giới thiệu cho khách hàng biết các thông tin về thửa đất đấu giá, hướng dẫn thủ tục khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để xác nhận về các đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá và các đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 Quy định này;

d) Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; bàn giao kết quả thực hiện cuộc đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 8. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập theo quy định tại khoản 1 Điều 60 Luật Đấu giá tài sản.

2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này để thực hiện cho từng cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Chủ tịch Hội đồng là lãnh đạo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất hoặc người được ủy quyền; Phó Chủ tịch Hội đồng là lãnh đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; thành viên của Hội đồng là đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính cùng cấp và đại diện một số cơ quan, đơn vị khác có liên quan.

4. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 61 Luật Đấu giá tài sản.

5. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất; nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 62, Điều 63 Luật Đấu giá tài sản.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Phương án đấu giá và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hằng năm của huyện, thị xã, thành phố đã được phê duyệt, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư) và các loại giấy tờ có liên quan đến thửa đất đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của thửa đất đấu giá, lập Tờ trình kèm theo dự thảo phương án đấu giá và quyết định đấu giá (02 bộ) gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là UBND cấp huyện) hoặc gửi Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế) phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) 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);
- c) 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;
- d) 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; thông tin về tình hình giải phóng mặt bằng của thửa đất đấu giá;
- đ) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;
- e) Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá (Riêng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó phải đăng ký thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã để thực hiện dự án đầu tư); hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;
- f) Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;
- g) Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- h) Dự kiến sơ bộ giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;
- i) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc 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 theo quy định Điều 8 Quy định này;
- k) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất (đính kèm theo văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất);
- l) Riêng đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo Luật Đầu tư và Luật Nhà ở thì nội dung phương án đấu giá và quyết định đấu

giá quyền sử dụng đất phải quy định thêm các tiêu chí, điều kiện ràng buộc theo các nội dung thực hiện dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư được duyệt và hình thức xử lý vi phạm (nếu có).

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, thì xử lý và thu hồi đất theo đúng quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm giao cho Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cập nhật các tiêu chí, điều kiện ràng buộc và hình thức xử lý vi phạm trong Phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt vào nội dung Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và có trách nhiệm thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá theo đúng quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản để các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được biết và thống nhất thực hiện.

4. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì khu đất dự kiến đấu giá phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và được cấp thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Sở Xây dựng thẩm định nội dung liên quan về nhà ở trong nội dung đề xuất của dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Điều 10. Thẩm quyền phê duyệt và phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền phê duyệt và phê duyệt lại giá khởi điểm

a) Thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh trong các trường hợp sau:

Trường hợp đấu giá tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (nội dung được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá đất chi tiết trong bảng giá đất mà có quy mô diện tích từ 3.000m² trở lên (trừ dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại nông thôn).

b) Phân cấp cho UBND cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm trong các trường hợp sau:

Trường hợp đấu giá tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (nội dung được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà giá khởi điểm được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá đất chi tiết trong bảng giá đất mà có quy mô diện tích dưới 3.000m² và dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại nông thôn.

2. Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất thuê gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

3. Đối với đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ chưa được quy định giá đất chi tiết trong bảng giá đất thì giá đất để tính giá trị thửa đất làm cơ sở cho việc lựa chọn phương pháp xác định giá khởi điểm được xác định bằng tỷ lệ % so với đất ở tại quy định kèm theo Quyết định ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất của UBND tỉnh.

Điều 11. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh:

a) Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, UBND cấp huyện chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập thủ tục, hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất khởi điểm. Hồ sơ (02 bộ) gồm có:

Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của UBND cấp huyện;

Bản sao Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

Bản sao các tài liệu: Quyết định thu hồi đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định phê duyệt quy hoạch, kèm theo bản đồ phân lô chi tiết khu đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan;

b) Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị xác định giá đất khởi điểm của UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng phương án giá đất khởi điểm. Trong thời gian không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc tiếp theo, Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục, hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất khởi điểm. Hồ sơ (01 bộ) gồm có:

Dự thảo Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

Phương án giá khởi điểm và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

Chứng thư định giá khởi điểm, kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng chứng thư định giá khởi điểm của tổ chức được thuê tư vấn xác định giá khởi điểm;

Bản sao Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và các văn bản pháp lý có liên quan đến thửa đất đấu giá (nếu có).

c) Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (do Sở Tài chính làm cơ quan thường trực) tổ chức thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá và gửi văn bản thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường (02 bản chính).

d) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện nội dung Phương án giá khởi điểm và lập thủ tục hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện:

a) Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất xác lập thông tin hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng chứng thư định giá khởi điểm (đối với trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá đất chi tiết trong bảng giá đất) để lập thủ tục, hồ sơ gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện xác định giá khởi điểm (thời gian tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng chứng thư định giá khởi điểm không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày được thuê). Hồ sơ (02 bộ) gồm có:

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

Bản sao Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

Chứng thư định giá khởi điểm, kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng chứng thư định giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng chứng thư định giá khởi điểm);

Bản sao các tài liệu: Quyết định thu hồi đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định phê duyệt quy hoạch, kèm theo bản đồ phân lô chi tiết khu đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan;

b) Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng

đất chuyển đến, Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá khởi điểm theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để trình UBND cấp huyện phê duyệt.

Trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá đất chi tiết trong bảng giá đất, thì trong thời gian không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định và lập văn bản thẩm định chứng thư định giá khởi điểm để trình UBND cấp huyện phê duyệt.

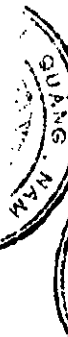
c) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hằng năm. Trường hợp thửa đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ làm cho giá đất thị trường tăng cao hơn so với hệ số điều chỉnh do UBND tỉnh ban hành hằng năm, thì Phòng Tài chính - Kế hoạch báo cáo UBND cấp huyện chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng chứng thư định giá khởi điểm theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập để thẩm định trình UBND cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, UBND cấp huyện có trách nhiệm báo cáo giá khởi điểm đã phê duyệt cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để theo dõi tổng hợp, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh Bảng giá đất thời kỳ 05 năm và quyết định điều chỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm theo quy định.

Điều 12. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong Khu kinh tế

1. Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm (không phân biệt giá trị thửa đất) và trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thì giá khởi điểm do Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ.

2. Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên, trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất mà thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên và trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất, thì trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp có văn bản đề xuất, đính kèm theo các tài liệu có liên quan quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 Quy định này gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất khởi điểm.

Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị xác định giá đất khởi điểm của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công



nghiệp, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành xây dựng phương án xác định giá khởi điểm, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo trình tự, thủ tục quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều 11 Quy định này.

3. Trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất mà thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng, thì trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp quyết định phê duyệt giá khởi điểm theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành hằng năm. Trường hợp thửa đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ làm cho giá đất thị trường tăng cao hơn so với hệ số điều chỉnh do UBND tỉnh ban hành hằng năm, thì Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng chứng thư định giá khởi điểm theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập gửi Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp có trách nhiệm báo cáo giá khởi điểm đã phê duyệt cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để theo dõi tổng hợp, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh Bảng giá đất thời kỳ 05 năm và quyết định điều chỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm theo quy định.

Điều 13. Trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp xác định lại giá khởi điểm:

Trường hợp thửa đất đã đăng tin, thông báo đấu giá lần thứ nhất mà không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hoặc trường hợp đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm để tổ chức lại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

Trước thời điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm theo dõi kết quả trúng đấu giá của các lần tổ chức đấu giá trước đó trong cùng một dự án hoặc giá đất chuyển nhượng phổ biến thực tế trên thị trường tại khu vực lân cận, nếu giá đất có biến động tăng trên 20% so với giá khởi điểm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh lại giá khởi điểm trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nguyên tắc, trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm và thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm được thực hiện tương tự như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu quy định tại Điều 11 và Điều 12 Quy định này.

Điều 14. Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi có quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên Trang thông tin điện tử của mình và Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản về việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016. Trường hợp sau khi đã thông báo công khai việc lựa chọn mà không có đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất nào đăng ký tổ chức thực hiện việc đấu giá hoặc không lựa chọn được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thì mới thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần và thông báo công khai trên Trang thông tin điện tử của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu.

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 15. Thủ tục dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thủ tục dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

2. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

3. Kinh phí thực hiện xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (kể cả thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất xây dựng chứng thư định giá khởi điểm) và kinh phí kiểm tra, thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được bố trí từ nguồn ngân sách Nhà nước.

Chương IV

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 16. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất được ký kết giữa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);

c) Giá khởi điểm đấu giá;

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

đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

h) Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản đấu giá;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

Điều 17. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất và lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Điều 18. Bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 38 và khoản 3 Điều 53 Luật Đấu giá tài sản 2016.

2. Mức thu tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

3. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 19. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp 01(một) bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo, niêm yết công khai.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm kiểm tra hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước sẽ do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận nhưng tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Người tham gia đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

2. Việc thu tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước được thực hiện theo khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Điều 21. Xem hồ sơ thửa đất đấu giá

Người tham gia đấu giá được quyền xem hồ sơ thửa đất đấu giá. Việc xem hồ sơ thửa đất đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 36 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Điều 22. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản và nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc 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 đấu giá mời đại diện các cơ quan: tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 23. Trình tự, thủ tục tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trình tự, thủ tục tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để trình cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 24. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy trong các trường hợp theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016 và xử lý hậu quả khi hủy kết quả đấu giá theo quy định tại Điều 73 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Chương V

TRÌNH TỰ GIAO ĐẤT CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

Điều 25. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bản giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện hoặc gửi Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường trình Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế) ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện hoặc Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường trình Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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 phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- b) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- đ) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;
- e) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản đấu giá.

3. UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi 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 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;
- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- đ) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá và lệ phí trước bạ cho cơ quan tài nguyên và môi trường;
- e) 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;
- g) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 26. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, người trúng đấu giá thực hiện kê khai giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 để nộp kèm theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (bản sao) tại cơ quan tài nguyên và môi trường (đến Chi cục Quản lý đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đối với tổ chức trúng đấu giá; đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố đối với hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá).

2. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá hoàn thành việc kê khai giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan tài nguyên và môi trường lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá gửi cho cơ quan Thuế hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan Thuế hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ bằng văn bản cho người trúng đấu giá, đồng thời gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường và Kho bạc Nhà nước.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và lệ phí trước bạ gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và lệ phí trước bạ phải nộp; phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc Nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá và lệ phí trước bạ;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá và lệ phí trước bạ.

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá và lệ phí trước bạ cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Chậm nhất 30 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Chậm nhất 90 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

4. Thời hạn nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất hằng 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 hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

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.

Đối với trường hợp thuê đất mà thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất phải nộp của năm đầu tiên sau ngày 31 tháng 10 thì cơ quan Thuế

hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ra thông báo nộp tiền thuê đất cho thời gian còn lại của năm.

b) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan Thuế hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, 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 của cơ quan Thuế hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

5. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng hoặc tiền thuê đất và lệ phí trước bạ vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Điều 27. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; 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 của pháp luật.

3. Khi bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế có biến động tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất kiểm tra, lập biên bản và báo cáo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất xem xét, điều chỉnh số tiền sử dụng đất mà khách hàng trúng đấu giá phải nộp.

Điều 28. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng thời hạn quy định tại khoản 3, 4 Điều 25 Quy định này thì UBND cấp huyện hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Lưu trữ hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất được lưu trữ theo quy định tại Điều 54 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 30. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Xử lý vi phạm:

a) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cố ý làm trái các quy định về Luật Đấu giá tài sản, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

b) Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm các quy định về Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

c) Người trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư theo Luật Đầu tư và Luật Nhà ở nếu không thực hiện đúng các tiêu chí, điều kiện ràng buộc thì sẽ xử lý vi phạm theo phương án đấu giá được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Giải quyết khiếu nại, tố cáo:

a) Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, tố cáo, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 31. Trách nhiệm của các Sở, Ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố.

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất lập phương án xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo đề nghị của UBND cấp huyện hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp; lập hồ sơ,

thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt;

b) Tổ chức tập huấn, hướng dẫn thực hiện việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương; kiểm tra, đôn đốc, thống kê, tổng hợp tình hình và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm trên địa bàn tỉnh báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường theo dõi, chỉ đạo;

c) Lập thủ tục trình UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

d) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành;

đ) Tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương và đề xuất xử lý vi phạm (nếu có) theo đúng quy định.

2. Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn về nghiệp vụ đấu giá; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền; cập nhật, đăng tải danh sách các tổ chức đấu giá trên địa bàn tỉnh trên Cổng Thông tin điện tử của Hội đồng phối hợp phổ biến giáo dục pháp luật tỉnh;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

3. Sở Tài chính

a) Hướng dẫn, kiểm tra các đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán các khoản phí, chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Kiểm tra, hướng dẫn UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tạm ứng, hoàn trả và thanh toán, quyết toán số vốn ngân sách tỉnh ứng cho các dự án đấu giá (nếu có);

c) Tổng hợp nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương, đồng thời phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan phân bổ nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất cho các dự án đầu tư theo quy định;

d) Tiếp nhận và tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định phương án giá đất khởi điểm do Sở Tài nguyên và Môi trường trình; tham gia ý kiến phối hợp với Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp trong việc xác định giá khởi điểm trong Khu kinh tế theo đúng quy định.

4. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp

a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế;

b) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính kiểm tra, xác định giá khởi điểm hoặc lập thủ tục, hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá khởi điểm gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt đối với các thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế theo thẩm quyền tại Quy định này;

c) Xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ phải nộp đối với các thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế và thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi nhận được Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan tài nguyên và môi trường theo đúng thời hạn quy định;

d) Có trách nhiệm theo dõi, rà soát, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất trong Khu kinh tế gửi Sở Tài chính tổng hợp, kiểm tra trình UBND tỉnh phê duyệt. Định kỳ 06 tháng một lần báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài chính) về nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất trong Khu kinh tế.

5. Cơ quan Thuế

a) Xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ phải nộp và thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi nhận được Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan tài nguyên và môi trường theo đúng thời hạn quy định;

b) Hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc và giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

8. UBND các huyện, thị xã, thành phố

a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm, phê duyệt lại giá khởi điểm (nếu có) để đấu giá quyền sử dụng đất và công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền tại Quy định này;

b) Chỉ đạo các phòng, Ban chuyên môn cấp huyện thực hiện việc kiểm tra, thẩm định và phê duyệt phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá hoặc lập thủ tục, hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền tại Quy định này;

c) Thực hiện công bố công khai danh mục các dự án, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất trên Trang thông tin điện tử của UBND huyện, thị xã, thành phố;

d) Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xử lý các trường hợp vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng mục đích, đúng thời hạn và theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

e) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

f) Tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) định kỳ 06 tháng một lần về tình hình và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, những tồn tại, vướng mắc phát sinh và những đề xuất giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện. Định kỳ 06 tháng một lần báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài chính) về nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

Điều 32. Điều khoản thi hành

1. Trường hợp đã tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thành trước khi Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì không áp dụng theo quy định của Quyết định này.

2. Trường hợp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chưa tổ chức đấu giá thì tiếp tục thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm đã được phê duyệt, còn những nội dung khác thì rà soát điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với quy định của Quyết định này.

3. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì áp dụng theo quy định tại Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở; các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017, số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017, số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020; các Thông tư của Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014, số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016, số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014, số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016, số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017, số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017, số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp và các văn bản pháp luật liên quan.

Điều 33. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, bất cập thì các cơ quan, địa phương và các đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

