

Số: 28 /2020/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 26 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thanh Hóa theo hình thức đấu giá

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ 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 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 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16/4/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Nghị quyết số 111/2018/NQ-HĐND ngày 11/7/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về phân cấp thẩm quyền quyết định trong việc quản lý, sử dụng tài sản công của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 2832/TTr-STC-QLCSG ngày 08/6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thanh Hóa theo hình thức đấu giá”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/7/2020.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Trưởng các ban, ngành, đoàn thể, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
- Bộ Tài chính (để báo cáo);
- TT Tỉnh ủy (để báo cáo);
- TT HĐND tỉnh (để báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Sở Tư pháp;
- Công báo tỉnh Thanh Hóa;
- Công TTĐT tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu: VT, KTTTC. (thht)

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



Mai Xuân Liêm

QUY ĐỊNH

Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thanh Hóa theo hình thức đấu giá
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2020/QĐ-UBND ngày tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục bán tài sản công trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá đối với tài sản là nhà, đất, công trình và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là nhà, đất) dôi dư, không còn nhu cầu sử dụng thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thanh Hóa sau khi rà soát, sắp xếp lại theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng tài sản công.
2. Cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản công.
3. Cơ quan, tổ chức, đơn vị và các cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Người được tham gia đấu giá

1. Người được tham gia đấu giá tài sản công là nhà, 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 và có đủ điều kiện đăng ký tham gia theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Đối với trường hợp đấu giá tài sản công là nhà, đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản: Người tham gia đấu giá là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có vốn pháp định đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Người được tham gia đấu giá quy định tại Điều 3 của Quy định này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá, phù hợp với từng dự án cụ thể, trong đó có nội dung cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng

quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định.

2. Điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính

a) Người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật, 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 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; đồng thời vốn chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án mà mình đang thực hiện.

- Có cam kết tài trợ vốn vay để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có phương án đầu tư xây dựng khả thi, hiệu quả.

b) Ký quỹ theo quy định tại Quyết định số 2344/2016/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định về ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

3. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án.

4. Trong một gói đấu giá thì một hộ gia đình chỉ được một cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

5. Trường hợp liên danh đứng tên chung tham gia đấu giá, các nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận, cam kết vốn tham gia trong liên danh, quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

6. Tùy theo tính chất, đặc điểm và quy mô của gói đấu giá, đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá sẽ được xác định cụ thể trong phương án đấu giá do cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Người không được tham gia đấu giá

1. Những người theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 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 tham gia đấu giá quy định tại Điều 4 Quy định này.

Điều 7. Điều kiện về tài sản công là nhà, đất được đưa ra đấu giá

Tài sản công là nhà, đất được đưa ra đấu giá khi có các điều kiện sau:

1. Tài sản công là nhà, đất dôi dư không còn nhu cầu sử dụng căn cứ theo Phương án sắp xếp nhà, đất tổng thể đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đã có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt.

3. Có phương án đấu giá bán tài sản và giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN TÀI SẢN CÔNG TRÊN ĐẤT, CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ

Điều 8. Lập và phê duyệt quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Đối với tài sản công là nhà, đất dôi dư không còn nhu cầu sử dụng, căn cứ Phương án sắp xếp nhà, đất tổng thể đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đơn vị quản lý tài sản lập hồ sơ gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ, bao gồm:

a) Văn bản đề nghị bán tài sản công là nhà, đất của đơn vị được giao quản lý, sử dụng tài sản công (trong đó nêu rõ hình thức bán, trách nhiệm tổ chức bán, việc quản lý, sử dụng tiền thu được từ bán tài sản): 01 bản chính;

b) Văn bản đề nghị bán tài sản công là nhà, đất của cơ quan quản lý cấp trên (nếu có): 01 bản chính;

c) Danh mục tài sản công là nhà, đất đề nghị bán (chủng loại, số lượng; tình trạng; nguyên giá, giá trị còn lại theo sổ kế toán; mục đích sử dụng hiện tại; lý do bán): 01 bản chính;

d) Ý kiến của cơ quan chuyên môn về quy hoạch sử dụng đất: 01 bản sao;

đ) Các hồ sơ khác có liên quan đến đề nghị bán tài sản công là nhà, đất (nếu có): 01 bản sao.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các ngành thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định bán tài sản công là nhà, đất.

Nội dung chủ yếu của Quyết định bán tài sản công là nhà, đất gồm:

a) Cơ quan nhà nước có tài sản bán;

b) Danh mục tài sản được bán (chủng loại, số lượng; nguyên giá, giá trị còn lại theo sổ kế toán; lý do bán);

c) Phương thức bán tài sản: Đấu giá.

d) Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản công là nhà, đất (là đơn vị có tài sản đề nghị bán hoặc Sở Tài chính).

đ) Quản lý, sử dụng tiền thu được từ bán tài sản.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định hoặc có văn bản hồi đáp trong trường hợp đề nghị bán không phù hợp.

Điều 9. Lập và phê duyệt phương án đấu giá bán tài sản trên đất và quyền sử dụng đất

1. Căn cứ quyết định bán tài sản công là nhà, đất đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, đơn vị có tài sản công là nhà, đất đề nghị bán lập Phương án đấu giá bán tài sản trên đất và quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Phương án đấu giá bán tài sản trên đất và quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính sau đây:

2.1. Về tài sản trên đất

a) Danh mục tài sản đề nghị bán (chủng loại, số lượng; tình trạng; nguyên giá, giá trị còn lại theo sổ kế toán; mục đích sử dụng hiện tại; lý do bán);

b) Các hồ sơ khác có liên quan đến đề nghị bán tài sản công là nhà, đất (nếu có).

2.2. Về quyền sử dụng đất

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

- b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;
- d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;
- đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;
- e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;
- h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);
- i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất;
- k) Tiến độ nộp tiền, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, bàn giao đất;
- l) Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- m) Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá;
- n) Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá;
- o) Xử lý vi phạm.

Điều 10. Lập và phê duyệt quyết định đấu giá bán tài sản trên đất và quyền sử dụng đất

Căn cứ Phương án đấu giá bán tài sản trên đất và quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị có tài sản công là nhà, đất đề nghị bán lập hồ sơ đấu giá gửi Sở Tư pháp thẩm định. Sở Tư pháp có trách nhiệm chủ trì thẩm định hồ sơ đấu giá của đơn vị, trình UBND tỉnh ban hành quyết định đấu giá.

Hồ sơ trình gửi Sở Tư pháp thẩm định gồm có:

- a) Công văn đề nghị thẩm định;
- b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá 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;

e) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Điều 11. Xác định giá khởi điểm

1. Căn cứ quyết định đấu giá bán tài sản trên đất và quyền sử dụng đất, cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá khởi điểm để đấu giá (bao gồm: Giá trị còn lại của tài sản trên đất và giá trị quyền sử dụng đất), gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (Sở Tài chính là cơ quan thường trực hội đồng) tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Trong trường hợp không thuê được tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá khởi điểm để đấu giá thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thành lập Hội đồng để xác định giá khởi điểm theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý sử dụng tài sản công.

Giá khởi điểm của tài sản trên đất phải bảo đảm phù hợp với giá trị thực tế còn lại theo kết quả đánh giá lại; giá khởi điểm của quyền sử dụng đất được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường theo mục đích sử dụng mới của khu đất tại thời điểm có quyết định bán của cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định hiện hành về xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, không thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do UBND tỉnh ban hành tương ứng với mục đích sử dụng mới nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định.

Giá trị tài sản được xác định trên không bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của tài sản trên đất và giá trị quyền sử dụng đất;

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. Lựa chọn và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

1. Đơn vị được giao tổ chức bán đấu giá tài sản lựa chọn tổ chức đấu giá gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trực thuộc Sở Tư pháp và doanh nghiệp đấu giá tài sản. Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản được thực hiện theo

quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản. Trường hợp không thuê được tổ chức đấu giá tài sản thì thành lập Hội đồng để đấu giá quy định tại khoản 5 Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản phải được ký kết giữa đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá tài sản và tổ chức đấu giá tài sản.

3. Nội dung của hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản và khoản 3 Điều 10 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.

4. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, đơn vị được giao tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản mà mình ký kết hợp đồng những hồ sơ, tài liệu có liên quan đến tài sản 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 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 13. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

1. Niêm yết việc đấu giá tài sản

a) Ít nhất 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá tài sản, tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND cấp xã nơi có tài sản được đấu giá.

b) Các thông tin phải niêm yết bao gồm:

- Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá;
- Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá;
- Địa điểm có tài sản được đấu giá;
- Thông tin về tài sản đấu giá (bao gồm diện tích, kích thước, mốc giới của khu đất; danh mục, chủng loại, số lượng của tài sản gắn liền với đất);
- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá;
- Quy hoạch chi tiết của khu đất, lô đất được đấu giá;
- Mục đích sử dụng theo quy hoạch của khu đất được đấu giá;
- Thời hạn sử dụng của khu đất được đấu giá;
- Thời gian và địa điểm tham khảo hồ sơ khu đất, tài sản gắn liền với đất được đấu giá;
- Những thông tin cần thiết khác liên quan đến tài sản được đấu giá;
- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;
- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;

- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;
- Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;
- Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

c) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh trong hồ sơ đấu giá về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của UBND cấp xã.

2. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản

a) Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều này, tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai trên Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh hoặc Báo Thanh Hóa và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; thời gian thông báo công khai ít nhất là 02 lần, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai trước ngày mở cuộc đấu giá ít nhất là 15 ngày làm việc.

b) Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm:

- Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản;
- Thời gian, địa điểm đấu giá;
- Địa điểm khu đất có tài sản trên đất và quyền sử dụng đất được đấu giá;
- Mục đích sử dụng theo quy hoạch của khu đất được đấu giá;
- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá; tiền đặt trước;
- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

c) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai trong hồ sơ đấu giá.

3. Bán hồ sơ đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

a) Hồ sơ gồm:

- Thông báo đấu giá;
- Đơn tham gia đấu giá (trong đó có thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định);
- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Thông tin về tài sản gắn liền với đất;
- Quy chế cuộc đấu giá tài sản.

b) Tổ chức đấu giá bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tài sản trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

Điều 14. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản và khoản tiền đặt trước cho tổ chức thực hiện cuộc đấu giá; nộp tiền ký quỹ (nếu có) theo quy định của UBND tỉnh theo thời hạn đã được niêm yết công khai việc đấu giá tài sản.

1. Tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền đặt trước. Mức tiền đặt trước theo phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

- Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. 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 tổ chức đấu giá. Khoản tiền này được thu bằng đồng tiền Việt Nam.

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu gói thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số gói 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.

- 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

a) 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.

b) 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 tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này.

c) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- 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 tước quyền tham gia đấu giá tài sản do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản;

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

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

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản;

d) Tiền đặt trước quy định tại điểm c khoản 3 Điều này thuộc về ngân sách nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá.

Điều 15. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá và trình tự tiến hành cuộc đấu giá

1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Theo quy định tại Điều 40 Luật Đấu giá tài sản và được quy định cụ thể tại Phương án đấu giá, Quy chế đấu giá.

2. Bước giá: Bước giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá (bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề). Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp tối thiểu là 0,5% đối với tổ chức và 01% đối với hộ gia đình, cá nhân cộng với mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

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

4. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

a) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá tài sản: Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan được giao thực hiện xác định giá khởi điểm hoặc giao tổ chức bán đấu giá tài sản; tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá tài sản; 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; 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 tài sản thực hiện theo quy định tại 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.

c) Nội dung và mức chi cho hoạt động đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 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 16. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản công là nhà, đất

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá bán tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị được giao tổ chức bán đấu giá tài sản để trình phê duyệt kết quả đấu giá.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản đấu giá từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá, đơn vị được giao tổ chức bán đấu giá tài sản (trong trường hợp đơn vị được giao nhiệm vụ bán tài sản

không phải là Sở Tài chính) lập hồ sơ gửi Sở Tài chính. Sở Tài chính có trách nhiệm trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản công là nhà, đất bao gồm:

- a) Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản;
- b) Dự thảo quyết định công nhận trúng đấu giá tài sản công là nhà, đất;
- c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- d) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá tài sản;
- đ) Biên bản đấu giá thành tài sản.

4. UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản công là nhà, đất bao gồm các nội dung sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất;
- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá;
- d) Số tiền trúng đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất; 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 và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;
- e) Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị có liên quan.

5. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản được gửi cho Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Sở Tư pháp và cơ quan, tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá.

Điều 17. Quy định về thanh toán.

1. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán tiền mua tài sản cho cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản. Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản nộp tiền vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tiền bán tài sản.

Trường hợp quá thời hạn quy định tại khoản này mà người trúng đấu giá mua hoàn thành việc thanh toán tiền mua tài sản cho đơn vị có tài sản bán thì người mua tài sản phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản có văn bản đề nghị kèm theo bản sao Hợp đồng mua bán tài sản và chứng từ về việc nộp tiền của người được quyền mua tài sản (nếu có) gửi Cục Thuế để xác định và ra thông báo về số tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Quá 120 ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản, nếu người trúng đấu giá tài sản không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá

thì kết quả trúng đấu giá sẽ bị hủy. Việc hủy kết quả đấu giá được quy định tại khoản 1 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản và được ghi trong quy chế cuộc đấu giá.

Điều 18. Xử lý tài sản công trong trường hợp đấu giá không thành

Trường hợp đấu giá không thành thì được xử lý theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1. Tổ chức đấu giá lại đối với trường hợp đấu giá lần đầu không thành.

2. Bán cho người duy nhất trong trường hợp khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm khi đấu giá từ lần thứ hai trở lên.

3. Trường hợp sau 02 lần tổ chức đấu giá không thành, cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản công thực hiện theo một trong các phương án sau:

a) Tổ chức thực hiện việc đấu giá lại theo quy định của pháp luật.

b) Trình cơ quan, người có thẩm quyền đã ra quyết định bán tài sản để xem xét, quyết định hủy bỏ quyết định bán đấu giá tài sản công để bán cho người duy nhất theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc thanh lý tài sản trên đất theo hình thức phá dỡ, hủy bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 45 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và đưa đất vào quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh

1. Sở Tư pháp

a) Thẩm định Quyết định đấu giá, trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá bán tài sản công là tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức bán đấu giá.

c) Hướng dẫn đơn vị được giao bán tài sản lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định.

d) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá.

đ) Phối hợp giám sát việc tổ chức cuộc đấu giá.

e) Thông báo danh sách các đơn vị tư vấn đấu giá tài sản trên địa bàn.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thẩm định Phương án đấu giá, trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Sở Tài chính

a) Thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Quyết định bán tài sản công là nhà, đất theo hình thức bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b) Thực hiện tổ chức bán tài sản theo Phương án và Quyết định đã được phê duyệt trong trường hợp được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản.

c) Phối hợp với Cục Thuế theo dõi, đôn đốc việc thu nộp tiền đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy định về nộp tiền sử dụng đất.

4. Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa

a) Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền trúng đấu giá theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp việc thu tiền theo kết quả trúng đấu giá; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá.

5. Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh

Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có trách nhiệm thẩm định giá khởi điểm để bán tài sản công là nhà, đất, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 20. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, cơ quan nhà nước có tài sản bán

a) Lập hồ sơ đề nghị bán tài sản công là nhà, đất theo hình thức bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

b) Lập Phương án đấu giá, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

c) Lập hồ sơ đấu giá gửi Sở Tư pháp thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành quyết định đấu giá.

d) Trình UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết cho phù hợp với Phương án và Quyết định đấu giá đã được UBND tỉnh phê duyệt.

đ) Thực hiện tổ chức bán tài sản theo Phương án và Quyết định đã được phê duyệt trong trường hợp được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản.

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

Điều 21. Điều khoản thi hành

a) Những nội dung khác về đấu giá tài sản áp dụng theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

b) Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc hoặc có kiến nghị đề xuất, các sở, ngành, cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh bằng văn bản về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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



Mai Xuân Liêm