

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 thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

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

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

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

Căn cứ 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 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định quy định về thu tiền sử dụng đất;

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 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 và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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

Căn cứ Thông tư số 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;

Thực hiện Thông báo số 24/TB-VP ngày 18/01/2019 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp thường kỳ UBND thành phố ngày 11/01/2019;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 411/TTr-STNMT ngày 23 tháng 5 năm 2019 về đề nghị 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 thành phố Đà Nẵng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.



Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2019.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Thủ trưởng các Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp, Thủ trưởng các đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (đề b/c);
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP (đề b/c);
- TVTU, TTHĐND T/p (đề b/c);
- Đoàn ĐBQH T/p Đà Nẵng (đề b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- CT và các PCT UBND T/p;
- Các Sở, ban, ngành, MTTQ, Đoàn thể TP;
- UBND các quận, huyện, phường, xã;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Lưu VT, STNMT, KTTC, QLĐTĐT.

160

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Huỳnh Đức Thơ

QUY ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 19 /2019/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019
của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến việc triển khai thực hiện, tổ chức đấu giá và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, bao gồm:

1. Các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Đà Nẵng; các doanh nghiệp có chức năng đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 6 của quy định này (sau đây gọi tắt là đơn vị thực hiện cuộc đấu giá);

4. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất);

5. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 117 của Luật Đất đai.

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



Quyđ đất đợc sử dụng đầug giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của 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 và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về tổ chức thực hiện đầug giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây gọi tắt là Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP); đồng thời, thửa đất, khu đất đợc đưa ra đầug giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện về kế hoạch sử dụng đất, đã đợc giải phóng mặt bằng và có phương án đầug giá quyền sử dụng đất, quyết định đầug giá quyền sử dụng đất, giá khởi đầm đợc cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Điều kiện đợc tham gia đầug giá

1. Người tham gia đầug giá quyền sử dụng đất phải thuộc đối tượng đợc Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai.

2. Đối với trường hợp đầug giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản: người tham gia đầug 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.

3. Người tham gia cuộc đầug giá quyền sử dụng đất phải có Đơn đăng ký tham gia đầug giá (theo mẫu); trong đó, có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích và nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thời hạn quy định.

4. Đối với trường hợp đầug giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ), bao gồm:

a) Có báo cáo tổng quát dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, tiến độ và tổng mức đầu tư dự án;

b) Có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính, như sau:

- Có hồ sơ, giấy tờ chứng minh 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 20ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên;

- Có cam kết của tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc tổ chức, cá nhân khác về việc cho vay vốn để thực hiện dự án hoặc các văn bản khác chứng minh khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư;

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

c) Ký quỹ sau khi trúng đầug giá theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d) 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 đợc công bố trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi



trường, Tổng cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các quận, huyện trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

5. Việc tổ chức thẩm định điều kiện thực hiện dự án đầu tư:

a) Trước thời hạn kết thúc việc tiếp nhận hồ sơ 05 (năm) ngày làm việc, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường về ngày kết thúc nhận hồ sơ, để gửi giấy mời cho các tổ chức, cơ quan, đơn vị có liên quan họp thẩm định điều kiện thực hiện dự án đầu tư. Về thành phần, thời gian và địa điểm họp do Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định;

b) Sau thời điểm kết thúc nhận hồ sơ không quá 1/2 (nửa) ngày làm việc, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá cung cấp các hồ sơ có liên quan theo quy định tại khoản 3 và điểm a, b khoản 4 Điều này đến Sở Tài nguyên và Môi trường (thông qua Chi cục Quản lý đất đai);

c) Trong thời gian không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các tổ chức, cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định điều kiện để thực hiện dự án đầu tư của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Sau khi có kết quả thẩm định (lập bằng Biên bản), Sở Tài nguyên và Môi trường gửi kết quả cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá để thông báo cho người đấu giá quyền sử dụng đất biết về kết quả thẩm định điều kiện để thực hiện dự án đầu tư trước thời điểm mở phiên đấu giá.

6. Đối với thửa đất, khu đất tại các phường ven biển mà đối tượng tham gia đấu giá bao gồm cả đối tượng có liên quan đến vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài thì ngay sau khi phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản xin ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Bộ Ngoại giao.

Điều 6. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp sau khi thông báo công khai việc lựa chọn mà không có tổ chức đấu giá tài sản nào đăng ký hoặc không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản thì thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này cho từng trường hợp cụ thể và về thành phần tham gia Hội đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Điều 7. Thẩm quyền quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá

1. Ủy ban nhân dân thành phố quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, trừ quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá, bao gồm:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với quỹ đất hiện do đơn vị mình đang quản lý;

b) Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Luật Đất đai (trên cơ sở đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường và phòng Tài nguyên và Môi trường).

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt và đề xuất của các cơ quan, đơn vị về việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục thửa đất, khu đất, loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, thông tin quy hoạch, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có), bản đồ hiện trạng vị trí và các hồ sơ pháp lý khác liên quan thửa đất, khu đất đấu giá;

b) Mục đích, hình thức giao đất hoặc cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; tiền mua hồ sơ 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 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 quyền sử dụng đất;

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải bảo đảm các tiêu chí được quy định tại khoản 4 Điều 56 của Luật đấu giá tài sản hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp quy định tại Điều 6 của Quy định này);

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao;

k) Thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính;

l) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế và theo đúng Quy định này. Trường hợp không thực hiện nộp tiền đúng theo thông báo của cơ quan thuế thì bị hủy kết quả đấu giá.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung phương án đấu giá có thêm các nội dung về: Hình thức đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô dự án, dự kiến tổng mức đầu tư của dự án, nguồn vốn, tiến độ thực hiện dự án. Dự án đầu tư do đơn vị được giao lập phương án đấu giá tại khoản 1 Điều này thực hiện và đưa vào nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 9. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

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

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất, khu đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất (nếu có);

c) Thông tin về vị trí, diện tích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết (nếu có) liên quan đến thửa đất, khu đất đấu giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và các giấy tờ khác liên quan đến công tác đấu giá;

d) Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất, khu đất đấu giá do đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ lập;

đ) Bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất và biên bản đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc trên đất do các đơn vị có chức năng lập (nếu có công trình xây dựng trên đất) được đơn vị quản lý tài sản hoặc đơn vị tổ chức đấu giá ký xác nhận;

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

Điều 10. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất có những nội dung chính sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, khu đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có), mục đích sử dụng, hình thức và thời hạn sử dụng đất;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất, khu đất đấu giá;



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

Điều 11. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm đấu giá

1. Căn cứ Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, việc tổ chức thực hiện xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 2 và khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Chính phủ về 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.

Về trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 2 và khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về 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.

Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT- BTP, bao gồm:

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

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

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

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

2. Quyết định phê duyệt giá khởi điểm, có các nội dung chính sau đây:

a) Thửa đất, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, đặc điểm, diện tích của thửa đất, khu đất;

c) Mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất;

d) Hình thức sử dụng đất;

đ) Giá khởi điểm;

e) Các nội dung có liên quan khác (nếu có).

3. Giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 12. Lựa chọn đơn vị tổ chức cuộc đấu giá

1. Sau khi có Quyết định của cơ quan thẩm quyền về đấu giá quyền sử dụng đất, 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 trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản. Nội dung thông báo theo quy định tại khoản 2 Điều 56 của Luật đấu giá tài sản.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ hồ sơ của đơn vị tham gia thực hiện cuộc đấu giá tài sản, các tiêu chí quy định tại khoản 4

Điều 56 của Luật đấu giá tài sản để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn của mình.

3. Trường hợp hết thời gian mời tham gia để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản mà chỉ có một đơn vị đăng ký tham gia thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định chỉ định đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản đã đăng ký tham gia (trường hợp đơn vị đó đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

4. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và nội dung của hợp đồng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định tại khoản 3 Điều 10 của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Điều 13. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt chuyển kết quả đấu giá, biên bản cuộc đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá.

Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá lập hồ sơ, gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, có các nội dung chính sau đây:

- Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất (nếu có);
- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thời gian phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Trách nhiệm và thời hạn thực hiện việc kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người trúng đấu giá;
- Trách nhiệm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính và hậu quả pháp lý của việc vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước;
- Trách nhiệm và thời hạn thực hiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá trong trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện nộp tiền đúng theo thông báo của cơ quan thuế;
- Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp đấu giá theo hình thức thuê đất) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho người trúng đấu giá;

- Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan (nếu có).

b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá;

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

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận Tờ trình và hồ sơ từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

4. Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận tờ trình và hồ sơ từ cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

5. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá được gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, cơ quan tư pháp, cơ quan văn phòng đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, người trúng đấu giá và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan.

Điều 14. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người trúng đấu giá phải thực hiện việc kê khai và nộp Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại cơ quan văn phòng đăng ký đất đai. Thời hạn nộp hồ sơ tối đa không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Quá thời hạn trên, người trúng đấu giá không thực hiện việc kê khai và nộp quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, cơ quan văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin cho cơ quan thuế để ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

2. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo quy định tại Điều 15 của Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng (sau đây gọi tắt là Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT).

3. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT.

4. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do cơ quan văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thuê đất về nghĩa vụ tài chính. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp 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;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

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

5. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất 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 (đối với trường hợp thuê đất), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

a) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo nội dung thông báo. Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền này thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế.

c) Sau thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả tiền chậm nộp), sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và thu tiền đặt cọc nộp ngân sách. Việc hủy kết quả đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 72 của Luật đấu giá tài sản và đã được ghi trong quy chế cuộc đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

d) Trường hợp quy định khác về nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất do UBND thành phố quyết định và được đưa vào phương án đấu giá, Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và quy chế cuộc đấu giá.

6. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền thuê đất được chia làm

2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5 và kỳ thứ hai nộp hết số tiền còn lại trước ngày 31 tháng 10 hàng năm. Trường hợp thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất phải nộp của năm đầu tiên từ ngày 31 tháng 10 đến hết ngày 31 tháng 12 của năm thì cơ quan thuế ra thông báo nộp tiền thuê đất cho thời gian còn lại của năm và thời hạn nộp tiền của năm đầu tiên là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký thông báo. Quá thời hạn nộp tiền thuê đất của mỗi kỳ nộp tiền ghi trên thông báo của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền tại Kho bạc nhà nước (hoặc cơ quan được Kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu) theo đúng thời hạn tại thông báo do cơ quan thuế ban hành và chấp hành việc hủy kết quả đấu giá theo quy định của pháp luật và theo quy định tại phương án đấu giá.

8. Trường hợp quy định khác về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phù hợp với tính chất, điều kiện cụ thể của từng trường hợp giao đất, cho thuê đất, trong đó phải thể hiện rõ thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính và hậu quả pháp lý của việc vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Điều 15. Lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Căn cứ chứng từ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định đối với các trường hợp quy định tại điểm d khoản 5 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp đấu giá theo hình thức thuê đất); chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 16. Đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất

Trường hợp thửa đất, khu đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thì xử lý như sau:

1. Nếu tài sản gắn liền với đất sau khi đánh giá lại vẫn còn giá trị sử dụng và phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất ngoài việc thực hiện quy trình xác định giá khởi điểm để đấu giá theo quy định tại Điều 11 của Quy định này phải bổ sung thêm phần giá trị tài sản gắn liền với đất để đấu giá chung với quyền sử dụng đất đối với thửa đất, khu đất đó. Người trúng đấu giá sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo đúng quy định hiện hành;

2. Nếu tài sản gắn liền với đất sau khi đánh giá lại không còn giá trị sử dụng hoặc còn giá trị sử dụng nhưng không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đơn vị tổ chức đấu giá có văn bản đề xuất với cơ quan tài

chính hoặc cơ quan có chức năng kiểm tra, tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định bán thanh lý tài sản, xử lý tài sản theo quy định được phân cấp. Sau khi hoàn tất việc bán thanh lý tài sản, xử lý tài sản, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá tiến hành thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Quy định này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, tổ chức đấu giá

1. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế thành phố và Ủy ban nhân dân các quận, huyện tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Sở Tư pháp có trách nhiệm:

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 thành phố theo thẩm quyền;

b) Hàng năm, định kỳ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan, đơn vị liên quan tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Bộ Tư pháp về tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Tổ chức thẩm định phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt;

b) Tiếp nhận, xử lý hồ sơ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng để giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với các khu đất, thửa đất có giá trị trên 30 (ba mươi) tỷ đồng trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố;

c) Tổ chức thẩm định các điều kiện về năng lực tài chính và các điều kiện khác của người tham gia đấu giá trong trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư;

d) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng thời hạn quy định, đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

e) Phối hợp với Sở Tư pháp giúp Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đấu giá tài sản trên địa bàn thành phố;

g) Thực hiện nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân thành phố giao.

4. Sở Tài chính có trách nhiệm:

- a) Thực hiện việc kiểm tra, thẩm định hồ sơ, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét tại phiên họp của Hội đồng thẩm định giá đất;
- b) Tiếp nhận, xử lý hồ sơ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với các khu đất, thửa đất có giá trị dưới 30 (ba mươi) tỷ đồng và trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền hàng năm;
- c) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố trong việc thực hiện cơ chế tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố theo quy định của pháp luật.

5. Cơ quan thuế có trách nhiệm:

- a) Phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- b) Theo dõi, tổ chức thực hiện việc thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- a) Xác nhận quy hoạch xây dựng đô thị đối với các khu đất, thửa đất đấu giá;
- b) Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo theo đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch kiến trúc đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch theo thẩm quyền.

7. Ủy ban nhân dân các quận, huyện có trách nhiệm:

- a) Phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy định này;
- b) Tổ chức thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;
- c) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

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

- a) Tiếp nhận quỹ đất được giao, cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, rà soát quỹ đất đủ điều kiện đấu giá, lập danh mục quỹ đất đấu giá báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuộc phạm vi được giao quản lý, chi phí đấu giá, thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành và phối hợp với đơn vị liên quan; gửi phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;



c) Xây dựng quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

d) Lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc gửi Sở Tài chính để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều này;

đ) Ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, khu đất được giao quản lý;

e) Phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá, bàn giao đất trên thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

g) Tham dự các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý.

9. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các quận, huyện có trách nhiệm:

a) Lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo mẫu quy định và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin ghi trên phiếu (Mẫu số 01/LCHS ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT);

b) Lập thủ tục trình cơ quan tài nguyên và môi trường xác lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

c) Phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 18. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc có những vấn đề chưa phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp ý kiến của các địa phương, các sở, ngành, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp. *tru*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Huỳnh Đức Thọ