

Số: 48 /2021/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 30 tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất
để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện
dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

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

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

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

*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 Quản lý thuế 13 tháng 6 năm 2019;

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

*Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính
phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;*

*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 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 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 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

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 về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ 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;

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 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

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

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 về tổ chức 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 87/2016/TTLT-BTC- BTNMT ngày 22 tháng 6 tháng 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ 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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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;

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 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-

CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 645/TTr-TNMT ngày 28/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2021.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ Pháp luật- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế của các Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- VP ĐDBQH&HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh:
 - + LDVP, các phòng;
 - + Trung tâm Thông tin;
 - + Lưu: VT, KTTH.

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



Phan Thế Tuấn

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang
(Kèm theo Quyết định số 48 /2021/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, bao gồm: Điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá và thửa đất được đưa ra đấu giá; trình tự đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trong thực hiện việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau

a) Nhà nước cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội;

b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

c) Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản;

d) Sử dụng đất vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh;

đ) Sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất;

e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở;

g) Cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, được bổ sung tại khoản 1 l Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 46/2021/QĐ-UBND ngày 01/9/2021 của UBND tỉnh quy định việc rà soát, công bố công khai danh mục và phương án quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý; việc lấy ý kiến người dân và việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

h) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

i) Nhà nước cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

3. Các nội dung không quy định trong Quy định này thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan có chức năng quản lý về đất đai, đấu giá tài sản, thu tiền thuê đất; cơ quan quản lý tài sản công gắn liền với đất; cơ quan, đơn vị được giao quản lý quỹ đất tại Điều 3 Quy định này.

2. Cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm: Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây viết tắt là UBND tỉnh) hoặc Ủy ban nhân dân huyện, thành phố (sau đây viết tắt là UBND cấp huyện) giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm: Tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh, hoặc UBND cấp huyện thành lập.

4. Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Điều 3. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất; điều kiện về thửa đất, khu đất được đưa ra đấu giá

1. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất là quỹ đất theo quy định tại Điều 4 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

2. Thửa đất, khu đất được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai.

Điều 4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Các tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm c, d, đ khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Có Đăng ký kinh doanh phù hợp với dự án lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên (tổng vốn đầu tư tính bằng tổng giá khởi điểm đấu giá và sơ bộ tổng mức đầu tư dự án). Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;

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 theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai;

d) Đủ điều kiện về năng lực, kinh nghiệm theo phương án đấu giá được phê duyệt.

Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá là cá nhân, vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở xác nhận số dư tại tài khoản của ngân hàng trong vòng 28 ngày trước thời điểm hết hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 5. Trình tự đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư

1. Lập, thẩm định, phê duyệt và công bố danh mục dự án thu hút đầu tư.
2. Lập, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.
3. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá.
4. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư (lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; tổ chức cuộc đấu giá theo quy định).
5. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền trúng đấu giá và thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Lập, thẩm định, phê duyệt và công bố danh mục dự án thu hút đầu tư

1. Căn cứ quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 4 Quy định này, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng thửa đất, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định để lựa chọn nhà đầu tư (trong đó thể hiện rõ mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), hàng Quý (trước ngày 20 của tháng cuối quý) UBND cấp huyện, đơn vị thuộc cấp tỉnh được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 3 Quy định này lập danh mục các thửa đất, khu đất đấu giá gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình UBND tỉnh quyết định danh mục dự án thu hút đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Công bố danh mục dự án thu hút đầu tư

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Danh mục dự án thu hút đầu tư được phê duyệt: Văn phòng UBND tỉnh đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh; Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện đăng tải lên trang thông tin điện tử của cơ quan mình làm cơ sở thu hút nhà đầu tư thực hiện các dự án.

Điều 7. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trên cơ sở danh mục các thửa đất, khu đất đấu giá do UBND tỉnh Quyết định, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện, thành phố đã được phê duyệt, UBND cấp huyện hoặc cơ quan, đơn vị thuộc cấp tỉnh được UBND tỉnh giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức lập phương án đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tư pháp, Cục thuế tỉnh và cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh có chức năng quản lý nhà nước liên quan mục tiêu dự án tổ chức thẩm định phương án đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá, trình UBND tỉnh phê duyệt và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp hồ sơ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất không đầy đủ hoặc không đủ điều kiện, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lại hồ sơ và yêu cầu hoàn thiện hồ sơ theo quy định trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình.

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị tham gia ý kiến thẩm định về Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, các Sở, cơ quan liên quan gửi ý kiến tham gia thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Nội dung phương án đấu giá, hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá gồm những nội dung chính sau đây

a) Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với khu đất, thửa đất đấu giá (nếu có). Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan (trong đó thể hiện rõ mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất). Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính. Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Mục đích sử dụng đất, hình thức cho thuê đất (nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê); thời hạn cho thuê đất;

c) Các nội dung cơ bản của dự án: Tên dự án; mục tiêu hoạt động của dự án; quy mô, nội dung đầu tư xây dựng (trường hợp thấp hơn các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt, phải giải trình rõ lý do); sơ bộ tổng mức đầu tư dự án (xác định

theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố hoặc phương pháp khác theo quy định); thời hạn hoạt động của dự án, tiến độ thực hiện dự án; yêu cầu năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 4 Quy định này;

d) Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá (nội dung yêu cầu năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá thực hiện theo mẫu tại Chương II Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư); hồ sơ tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

e) BƯỚC giá, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

g) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá;

h) Các nội dung khác: Phương thức nộp tiền thuê đất, thời hạn nộp tiền, phê duyệt kết quả trúng đấu giá, công nhận chủ đầu tư dự án, phân công trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan.

Điều 8. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan, đơn vị thuộc cấp tỉnh được UBND tỉnh giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, UBND cấp huyện đối với trường hợp còn lại xác định giá trị của thửa đất hoặc khu đất đấu giá theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành.

2. Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên, cơ quan, đơn vị tại khoản 1 Điều này tổ chức xác định giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 5 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá gửi kết quả thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, cơ quan, đơn vị tại khoản 1 Điều này tổ chức xác định hệ số điều chỉnh giá đất, giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá gửi Sở Tài chính.

Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất, giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

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

- a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất, khu đất được đấu giá;
- b) Dự thảo phương án giá khởi điểm hoặc hệ số điều chỉnh giá đất;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm hoặc hệ số điều chỉnh giá đất;
- d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm hoặc hệ số điều chỉnh giá đất;
- đ) Quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của thửa đất, khu đất được đấu giá;
- e) Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất, khu đất được đấu giá.

5. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức đấu giá xác định theo phương pháp quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh Bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

b) Phương pháp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này. Trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư mà một số chỉ tiêu tính toán khi áp dụng phương pháp thặng dư theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT chưa quy định cụ thể thì thực hiện như sau:

Công thức xác định giá đất tính thu tiền thuê đất:

$$P = \frac{DT - CP}{D} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}}{D}$$

Trong đó:

P: là Giá đất của thửa đất cần định giá;

D: là Diện tích thửa đất cần định giá (diện tích thuê đất để thực hiện dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt);

DT: là Tổng doanh thu phát triển giả định của dự án;

CP: là Tổng chi phí phát triển ước tính của dự án;

TR_i: là Doanh thu năm thứ *i* của dự án;

C_i : là Chi phí năm thứ i của dự án, bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng dự án, chi phí kinh doanh và chi phí quản lý, vận hành năm thứ i của dự án. Trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ i của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng) và phân bổ đều trong thời gian xây dựng dự án theo tiến độ thực hiện dự án trong Phương án đầu giá được phê duyệt;

+ Chi phí kinh doanh bao gồm: Chi phí quảng cáo, bán hàng tính bằng 1,0% nhân với Tổng doanh thu phát triển của dự án quy về thời điểm định giá đất; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn được tính bằng 15% nhân với Tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án quy về thời điểm định giá.

r : là Tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân loại tiền vay Việt Nam đồng của 3 ngân hàng thương mại trên địa bàn để thực hiện dự án tại thời điểm định giá đất).

c) Phương pháp xác định giá đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này cũng được áp dụng đối với trường hợp định giá tiền thuê đất khi đấu giá tài sản là kết cấu hạ tầng hình thành theo dự án và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 9. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm những thành phần chính sau:

a) Đơn đăng ký tham gia đấu giá;

b) Các tài liệu chứng minh đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này.

c) Cam kết bằng văn bản về việc 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 theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai.

2. Việc đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội và các quy định khác của pháp luật liên quan.

3. Nhà đầu tư tham gia đấu giá cử người đại diện theo quy định của pháp luật hoặc có thể ủy quyền bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định.

Điều 10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

1. Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những trường hợp không đủ điều kiện tham đấu giá quyền sử dụng

đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. 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, phương án đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá.

Điều 11. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách nhà đầu tư 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 cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. UBND tỉnh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là cơ quan, đơn vị thuộc cấp tỉnh; UBND cấp huyện quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp còn lại.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được gửi tới các cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, cơ quan Thuế, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Điều 12. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cơ quan theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Quy định này, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá bằng văn bản cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

2. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

a) Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan Thuế, nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền trúng đấu giá và nộp đủ trong một lần (bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản) vào Kho bạc nhà nước;

b) Trong trường hợp do thiên tai, dịch họa, dịch bệnh hoặc sự việc bất khả kháng, nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có đơn đề nghị gia hạn thời gian nộp tiền trúng đấu giá thì UBND cấp có thẩm quyền công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất xem xét, quyết định cho gia hạn bằng văn bản không quá 01

lần và thời gian gia hạn không quá 15 ngày kể từ ngày hết hạn theo Thông báo của cơ quan Thuế;

3. Quá thời hạn quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều này mà nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo Thông báo thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường phối hợp với cơ quan Thuế, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ở trình UBND cấp có thẩm quyền công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ban hành Quyết định hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, toàn bộ tiền đặt trước của nhà đầu tư trúng đấu giá bị tịch thu sung công quỹ Nhà nước;

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

4. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan Thuế 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, nhà đầu tư

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Tài chính và các cơ quan liên quan kiểm tra việc thực hiện quy định này;

b) Chủ trì thẩm định điều chỉnh, bổ sung kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện, thành phố, hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của UBND các huyện, thành phố, trình UBND tỉnh phê duyệt;

c) Là cơ quan chủ trì tiếp nhận hồ sơ đề nghị phê duyệt phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của UBND cấp huyện, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thuộc cấp tỉnh; rà soát, thẩm tra hồ sơ phương án giá khởi điểm đối với trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt;

d) Hàng năm (trước ngày 05 tháng 12), tổng hợp báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổng hợp danh mục các thửa đất, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất trình UBND tỉnh phê duyệt;

b) Hướng dẫn UBND cấp huyện trong quá trình triển khai thủ tục đầu tư đối với các dự án trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan thẩm định phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

3. Sở Tài chính:

a) Hướng dẫn thực hiện cơ chế tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật;

b) Chủ trì thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, trình UBND tỉnh phê duyệt;

c) Là cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan thẩm định phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan thẩm định phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

4. Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn UBND cấp huyện, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thuộc cấp tỉnh xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan thẩm định phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

5. Sở Tư pháp:

a) Tổ chức giám sát thực hiện các cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Hướng dẫn về nghiệp vụ đấu giá, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá theo thẩm quyền;

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các cơ quan liên quan kiểm tra việc thực hiện Quy định này;

d) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

6. Cục Thuế tỉnh:

a) Thông báo cho nhà đầu tư trúng đấu giá bằng văn bản sau khi nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan thẩm định phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc và giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. UBND cấp huyện:

a) Căn cứ vào quỹ đất được đưa ra đấu giá, lập danh mục các thửa đất, khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp;

b) Rà soát sự phù hợp của thửa đất, khu đất đưa ra đấu giá với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện, thành phố để trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung kế hoạch sử dụng đất hàng năm, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

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

d) Xây dựng giá khởi điểm, phương án đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, 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 theo thẩm quyền;

đ) Chỉ đạo tổ chức thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước;

e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan thẩm định phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đơn vị lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất là đơn vị thuộc cấp tỉnh;

g) Hàng năm (trước ngày 15 tháng 11) báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn (qua Sở Tài nguyên và Môi trường).

8. Đơn vị được giao quản lý quỹ đất tại Điều 3 Quy định này có trách nhiệm rà soát, lập danh mục các thửa đất, khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất gửi UBND cùng cấp.

9. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP;

b) Kiểm tra Quy chế cuộc đấu giá của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp Quy chế cuộc đấu giá không phù hợp với Phương án đấu giá được phê duyệt hoặc quy định của pháp luật, yêu cầu đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất sửa đổi và thông báo cho các nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá và thực hiện công khai theo quy định trước thời điểm hết hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá ít nhất 03 ngày làm việc;

c) Thông báo kế hoạch, thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở gửi Sở Tư pháp trước ngày tổ chức cuộc đấu giá 05 ngày làm việc để thực hiện việc giám sát khi thấy cần thiết;

d) Giám sát cuộc đấu giá và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

10. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Căn cứ phương án đấu giá, giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, xây dựng và ban hành Quy chế cuộc đấu giá; tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, kiểm tra việc đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá, thông báo cho các trường hợp không đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá;

b) Thu, quản lý và xử lý khoản tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản, khoản 2 Điều 3 của Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản. Tiền đặt trước được thu trước ngày mở cuộc đấu giá và sau khi kiểm tra hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện theo phương án đấu giá đã phê duyệt, các quy định tại Quy định này và quy định của pháp luật;

c) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật và hợp đồng được ký kết với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

11. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá:

a) Thực hiện theo đúng quy hoạch và phương án đấu giá đã phê duyệt;

b) Chịu trách nhiệm về các cam kết tại điểm e khoản 1 Điều 9 Quy định này, nếu vi phạm sẽ xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật;

c) Nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế;

d) Thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.