

Số: 54/2013/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành Văn bản Quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tại Tờ trình số 3856/TT-LN:STC-STNMT-SXD-CT ngày 31 tháng 7 năm 2013 về việc ban hành Quy định việc xác định giá khởi

điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; văn bản thẩm định số 2180/STP-VBPQ ngày 05 tháng 9 năm 2013 của Sở Tư pháp;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và bãi bỏ các quy định sau:

Quyết định số 5770/QĐ-UBND ngày 12/12/2011 của UBND Thành phố về việc Quy định tạm thời chi phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Khoản 1, Khoản 3 Điều 15; Khoản 2 Điều 19; Khoản 1 Điều 21; Khoản 3 Điều 22; Điểm d Khoản 3 Điều 31 Quyết định số 29/2011/QĐ-UBND ngày 14/9/2011 của UBND Thành phố về việc 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 Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính, TN&MT, Xây dựng;
- Thường trực: Thành ủy, HĐND Thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra Văn bản - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Như Điều 3;
- Văn phòng: Thành ủy, ĐDBQH&HĐND.TP;
- Trung tâm công báo; Công giao tiếp điện tử TP;
- CVP, các PCVP, TH, KT, TNMT, QHXDGT;
- Lưu: VT, KTh.

130

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH 17

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Sửu

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2013

QUY ĐỊNH

**Việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính
trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có
thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 54/2013/QĐ-UB ngày 02 tháng 12 năm 2013
của UBND thành phố Hà Nội)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh *(Áp dụng theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)*

1. Quy định này hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản (sau đây gọi tắt là Thông tư số 137/2010/TT-BTC); không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng *(Áp dụng theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)*

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp), Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Các đối tượng khác có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

Chương II

XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐẤU GIÁ

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm (Áp dụng theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)

1. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành theo quy định của pháp luật.

2. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền thuê đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá nhân (x) với tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất do UBND Thành phố quy định.

Điều 4. Phương pháp xác định giá khởi điểm

1. Việc xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ và Bộ Tài chính về phương pháp xác định giá đất.

2. Trường hợp sử dụng phương pháp khác ngoài các phương pháp quy định tại Khoản 1 Điều này để xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ các quy định của Nhà nước về phương pháp thẩm định giá trong Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

Điều 5. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần

1. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài chính. Hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm.

b) Bản sao hợp lệ các văn bản sau:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đấu giá hoặc văn bản xác nhận của cấp có thẩm quyền là khu đất, thửa đất có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đấu giá đã được phê duyệt;

- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá;

- Quyết định thu hồi đất;

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng khu đất đấu giá hoặc Giấy phép quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch (cụ thể các nội dung: ranh giới, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ, mật độ xây dựng, chiều cao tầng và các nội dung khác có liên quan);

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư, giải phóng mặt bằng, san nền và xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

- Biên bản bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng;

- Biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành để đưa vào sử dụng.

c) Kết quả khảo sát giá (nếu có).

2. Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế, UBND cấp huyện nơi có đất đấu giá và cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp cần thiết, Sở Tài chính sẽ mời các cơ quan có liên quan) xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch UBND Thành phố quyết định trên nguyên tắc sau:

a/ Trường hợp giá đất do UBND Thành phố quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì áp dụng giá đất do UBND Thành phố quy định làm giá khởi điểm.

b/ Trường hợp giá đất do UBND Thành phố quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì:

b.1/ Đối với lô đất (ô, thửa đất) trước khi xác định giá khởi điểm để đấu giá có giá trị từ 15 tỷ đồng trở lên (giá trị lô đất tính theo Bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá và tính theo giá trị của mỗi lô trong trường hợp cả khu đất được tổ chức đấu giá trong cùng một đợt nhưng phân thành nhiều lô để tổ chức đấu giá cụ thể cho từng lô): Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá để xác định giá. Trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định, thống nhất trình Chủ tịch UBND Thành phố quyết định giá khởi điểm. Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

b.2/ Đối với lô đất (ô, thửa đất) trước khi xác định giá khởi điểm để đấu giá có giá trị dưới 15 tỷ đồng (tính theo Bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá và tính theo giá trị của mỗi lô trong trường hợp cả khu đất được tổ chức đấu giá trong cùng một đợt nhưng phân thành nhiều lô để tổ chức đấu giá cụ thể cho từng lô): UBND cấp huyện có trách nhiệm căn cứ tình hình thực tế và mặt bằng giá đất chung trên địa bàn để đề xuất giá khởi điểm đảm bảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường gửi Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định, thống nhất trình Chủ tịch UBND Thành phố quyết định làm cơ sở thực hiện.

b.3/ Trường hợp đấu giá để giao đất có thời hạn cho mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thu tiền sử dụng đất một lần (đối với các lô đất (ô, thửa đất) có giá trị trên và dưới 15 tỷ đồng) thực hiện theo quy định tại khoản b.1 Điều 5 nêu trên.

Điều 6. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

1. Trình tự xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thực hiện như trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần quy định tại Điều 5 Quy định này.

2. Mức giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Quy định này, không thấp hơn đơn giá thuê đất tính theo quy định của UBND Thành phố.

Điều 7. Xác định lại giá khởi điểm (Áp dụng theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)

Trường hợp bán đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì cơ quan được giao việc xử lý đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi Sở Tài chính để báo cáo Chủ tịch UBND Thành phố xem xét quyết định xác định lại giá khởi điểm để tổ chức đấu giá lại. Nguyên tắc, phương pháp và trình tự xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

Chương III **HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 8. Điều kiện thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập trong các trường hợp sau:

1. Giá khởi điểm cho toàn bộ dự án hoặc khu đất đấu giá từ 1.000 tỷ đồng trở lên.
2. Quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật.
3. Trường hợp thửa đất đấu giá không đạt các điều kiện quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này mà không thuê được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện.

Điều 9. Thẩm quyền quyết định và thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất (Áp dụng theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)

1. Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại Điều 8 nêu trên.

2. Thành phần Hội đồng đấu giá bao gồm: Lãnh đạo UBND cùng cấp (hoặc người được ủy quyền) làm Chủ tịch Hội đồng; các thành viên là đại diện của các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Thanh tra, Xây dựng, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

Chương IV

CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất (Áp dụng theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

1. Dự toán ngân sách nhà nước giao cho Sở Tài chính và cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá quy định tại Điều 11 Quy định này.
3. Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, người từ chối mua tài sản sau khi được công bố là người trúng đấu giá hoặc vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.
4. Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Mức thu phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân:

STT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm	Mức thu (đồng/hồ sơ)
1	Từ 200 triệu đồng trở xuống	100.000
2	Từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200.000
3	Từ trên 500 triệu đồng	500.000

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thuộc phạm vi Khoản 1 Điều này:

STT	Diện tích đất	Mức thu (đồng/hồ sơ)
1	Từ 0,5 ha trở xuống	1.000.000
2	Từ trên 0,5 ha đến 2 ha	3.000.000
3	Từ trên 2 ha đến 5 ha	4.000.000
4	Từ trên 5 ha	5.000.000

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được hoàn lại toàn bộ tiền phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên bán đấu giá.

Điều 12. Thu, nộp, quản lý phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá

Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu phí của người tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định sau:

1. Đối với phí tham gia đấu giá: Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất trực tiếp thu phí của người tham gia đấu giá. Cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để chi trả các chi phí đấu giá theo quy định, phần còn thừa nộp ngân sách nhà nước.

2. Đối với Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá:

a) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là 04 ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá. Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước.

Tùy điều kiện cụ thể, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp áp dụng các phương thức bảo quản: lưu giữ tại tổ chức bán đấu giá, trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại Ngân hàng hoặc gửi Kho bạc Nhà nước. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng các biện pháp bảo quản: lưu giữ tại cơ quan thường trực của Hội đồng hoặc gửi Kho bạc Nhà nước.

Trường hợp tiền đặt trước được lưu giữ trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại ngân hàng thì số tiền lãi phát sinh (nếu có) và khoản chi phí giao dịch phải trả cho ngân hàng liên quan tới khoản tiền đặt trước, được quản lý, sử dụng theo cơ chế tài chính áp dụng cho đơn vị sự nghiệp (đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản) hoặc cơ chế tài chính áp dụng cho doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

b) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước cho những người không trúng đấu giá chậm nhất là hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc và nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 13. Nội dung chi

1. Nội dung chi của Sở Tài chính:

a) Chi phí cho việc khảo sát giá đất;

- b) Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá để xác định giá khởi điểm;
- c) Chi phí xác định, xác định lại giá đất;
- d) Chi phí thẩm định giá đất.

2. Nội dung chi cho việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Nội dung chi của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Là khoản chi phí dịch vụ mà cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc tổ chức bán đấu giá từ thời điểm Hợp đồng bán đấu giá được ký kết, bao gồm: Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan; tổ chức cuộc bán đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Nội dung chi của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất:

Chi phí lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan;

Chi phí tổ chức cuộc bán đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Nội dung chi của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- a) Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới;
- b) Chi phí cho việc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Chi phí lập hồ sơ và thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- d) Các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

Điều 14. Mức chi (Áp dụng theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)

1. Đối với các khoản chi đã có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Chi phí cho việc xác định giá khởi điểm:

a) Chi phí cho việc khảo sát giá đất thực hiện theo chế độ quy định về kinh phí chi các cuộc điều tra thuộc nguồn vốn sự nghiệp từ ngân sách nhà nước.

b) Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá thực hiện theo hợp đồng giữa Sở Tài chính và tổ chức thẩm định giá hoặc kết quả đấu thầu cung cấp dịch vụ thẩm định giá. Mức chi phí thuê tổ chức thẩm định giá đất, hình thức lựa chọn tổ chức thẩm định giá đất thực hiện theo quy định hiện hành tại thời điểm hợp đồng thẩm định giá đất.

c) Đối với những khoản chi chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Giám đốc Sở Tài chính quyết định chi nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

3. Chi phí dịch vụ trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Quy định này.

4. Đối với những khoản chi khác chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Thủ trưởng cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định chi, trừ các nội dung chi cho việc xác định giá khởi điểm, nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Điều 15. Chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp (Áp dụng theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính)

1. Mức chi phí dịch vụ chi trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong trường hợp đấu giá thành được quy định như sau:

STT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm/hợp đồng	Mức chi phí	
		Phần cố định	Phần tăng thêm
1	Từ 1 tỷ đồng trở xuống	15 triệu đồng	1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
2	Từ trên 1 tỷ đồng đến 5 tỷ đồng	25 triệu đồng	1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
3	Từ trên 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	35 triệu đồng	1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
4	Từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	45 triệu đồng	1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
5	Từ trên 50 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	55 triệu đồng	1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
6	Từ trên 100 tỷ đồng	65 triệu đồng	1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm

Mức chi phí nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và là mức tối đa cho một hợp đồng bán đấu giá. Tổng mức chi phí chi trả cho một hợp đồng bán đấu giá thành công không quá 300 triệu đồng.

Handwritten mark

Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu hoặc hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chi phí trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong trường hợp đấu thầu lựa chọn Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp:

a) Trường hợp bán đấu giá thành: Mức chi phí phải trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp là mức trúng thầu nhưng tối đa bằng mức quy định tại Khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp việc đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá do cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận. Mức chi phí trong trường hợp này tối đa bằng phần chi phí cố định của mức trúng thầu và không được cao hơn phần chi phí cố định quy định tại Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều lô đất mà có một phần đấu giá không thành thì căn cứ vào mức trúng thầu, tỷ lệ % đấu giá thành và tỷ lệ % đấu giá không thành theo giá khởi điểm để xác định mức chi phí trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định sau:

Đối với phần diện tích đất đấu giá thành: Mức chi phí được tính bằng tỷ lệ % đấu giá thành nhân với phần chi phí cố định của mức trúng thầu, cộng với tỷ lệ % chênh lệch của mức trúng thầu nhân với chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm của phần diện tích đấu giá thành.

Đối với phần diện tích không đấu giá thành: Mức chi phí được xác định bằng các chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá phần diện tích đấu giá không thành do cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận, nhưng tối đa bằng tỷ lệ % đấu giá không thành nhân với phần chi phí cố định của mức trúng thầu.

3. Chi phí trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong trường hợp không đấu thầu lựa chọn Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

a) Trường hợp bán đấu giá thành: Mức chi phí phải trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp là mức chi phí do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã đăng ký nhưng tối đa bằng mức quy định tại Khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp việc đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá do cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận. Mức chi phí trong trường hợp này tối đa bằng phần chi phí cố định của mức Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã đăng ký và không được cao hơn phần chi phí cố định quy định tại Khoản 1 Điều này

c) Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều lô đất mà có một phần đấu giá không thành thì căn cứ vào mức trúng thầu, tỷ lệ % đấu giá thành và tỷ lệ % đấu giá không thành theo giá khởi điểm để xác định mức chi phí trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định sau:

Đối với phần diện tích đất đấu giá thành: Mức chi phí được tính bằng tỷ lệ % đấu giá thành nhân với phần chi phí cố định của mức Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã đăng ký, cộng với tỷ lệ % chênh lệch của mức Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã đăng ký nhân với chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm của phần diện tích đất đấu giá thành.

Đối với phần diện tích không đấu giá thành: Mức chi phí được xác định bằng các chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá phần diện tích đất đấu giá không thành do cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận, nhưng tối đa bằng tỷ lệ % đấu giá không thành nhân với phần chi phí cố định của mức Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã đăng ký.

4. Phần chi phí cố định và tỷ lệ % chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm mà Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trúng thầu hoặc đăng ký (trong trường hợp không đấu thầu) không được cao hơn phần chi phí cố định và tỷ lệ % chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm tương ứng quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Chi phí dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được xác định trong Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá.

6. Đấu giá thành quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều này được xác định trên cơ sở quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

Điều 16. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất


1. Sở Tài chính căn cứ vào nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 13, 14 của Quy định này và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt.


2. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 11, 13, 14 của Quy định này và khối lượng công việc dự kiến phát sinh (trừ các nội dung chi cho việc xác định giá khởi điểm) để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình Chủ tịch UBND cùng cấp phê duyệt.

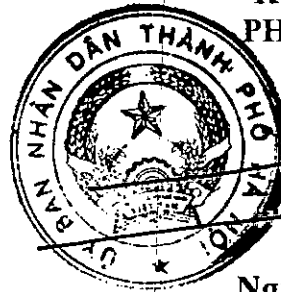
3. Sở Tài chính, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có trách nhiệm báo cáo quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố điều chỉnh cho phù hợp. 

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




Nguyễn Văn Sửu

www.LuatVietnam.vn