

Số: 08/2018/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày 04 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng
đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho
thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;
Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
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 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
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 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 về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2018; bãi bỏ Quyết định số 29/2012/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp. Giao Sở Tài chính triển khai và theo dõi việc thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Đoàn ĐBQH đơn vị Tỉnh;
- TT/TU, TT/HĐND Tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT/UBND Tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- LĐVP/UBND Tỉnh;
- Cổng Thông tin Điện tử Tỉnh;
- Công báo;
- Lưu: VT, KTTH.HS.

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



Digitally signed by Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp
DN: c=VN, o=Tỉnh Đồng Tháp, l=Đồng Tháp, cn=Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp
Date: 2018.05.04 14:25:18 +07'00'

Châu Hồng Phúc

QUY ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 08/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức thực hiện bán đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện độc lập, công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

3. Các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đều phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản, trừ trường hợp cuộc bán đấu giá do Hội đồng đấu giá thực hiện.

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

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai.

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b, c Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

1. Có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng; đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

3. Có hồ sơ kỹ thuật thửa đất (trích lục hoặc trích đo thửa đất) do cơ quan tài nguyên và môi trường xác lập.

4. Có phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

a) Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất do cấp tỉnh quản lý.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất do cấp huyện quản lý.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích được giao quản lý. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Điều 6. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai.

2. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện:

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

b) Đảm bảo đủ điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

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.

3. Các trường hợp không được tham gia phiên đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

c) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.

d) Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại Khoản 1, 2 Điều này.

Điều 7. Bước giá

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá bằng phương thức trả giá lên. Bước giá do đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

Điều 8. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tại Quy định này gồm có:

- Trung tâm Phát triển Quỹ nhà đất Tỉnh.
- Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất cấp huyện.
- Cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- Chuẩn bị hồ sơ đấu giá và thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định.
- Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật; ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và thanh toán chi phí thù lao dịch vụ bán đấu giá cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định.
- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức khảo sát giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.
- Phối hợp các cơ quan có liên quan tổ chức bàn giao đất thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.
- Là đầu mối tiếp nhận các vướng mắc, khiếu nại trong quá trình tổ chức đấu giá, nộp tiền sử dụng đất, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xử lý các vướng mắc, khiếu nại theo thẩm quyền.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng 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. Nội dung chính của phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

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

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

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất.

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức thù lao dịch vụ đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá.

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá.

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá.

g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải bảo đảm các tiêu chí được quy định tại Khoản 4 Điều 56 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 được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định).

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thêm các nội dung: hình thức đầu tư, mục tiêu đầu tư, địa điểm xây dựng, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, dự kiến tổng mức đầu tư của dự án, thời gian và tiến độ thực hiện dự án, nguồn vốn.

Điều 10. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

a) 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 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 quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

- Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền.

- Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 thửa đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất 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.

b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định.

- Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá.

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

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

Điều 11. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm

1. Việc xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 và Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016.

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

2. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 và Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017.

3. Thẩm quyền quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng:

a) Trường hợp do cấp tỉnh tổ chức đấu giá thì Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định phê duyệt giá khởi điểm.

b) Trường hợp do cấp huyện tổ chức đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt giá khởi điểm.

4. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích của cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt giá khởi điểm.

Điều 12. Lựa chọn và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá thực hiện cuộc đấu giá

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

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

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

c) Giá khởi điểm đấu giá.

d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc đấu giá.

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

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

g) Mức thu tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt.

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

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá.

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

3. Chi phí thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017.

Điều 13. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản.

2. Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản.

3. Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh, niêm yết đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này trong hồ sơ đấu giá. Trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất, lô đất đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản phải lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã tiến hành niêm yết, thông báo công khai.

Điều 14. Hồ sơ tham khảo đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất công khai và không hạn chế tại trụ sở đơn vị.

2. Người đăng ký tham gia đấu giá được tham khảo hồ sơ trong thời gian thông báo niêm yết. Hồ sơ gồm:

a) Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Đơn tham gia đấu giá (trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá).

c) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có).

đ) Quy hoạch khu đất, mục đích sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng (nếu có).

e) Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 kèm theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, dự án khu đô thị, khu nhà ở; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư).

g) Quy định điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 15. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 6 Quy định này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đã thông báo công khai.

2. Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, mức thu tiền bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Việc thu và sử dụng tiền bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017.

Điều 16. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Những người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước. Mức thu tiền đặt trước được xác định trên cơ sở giá khởi điểm của quyền sử dụng đất được đưa ra đấu giá như sau:

- Giá khởi điểm từ 05 tỷ đồng trở xuống: 20% giá khởi điểm.
- Giá khởi điểm trên 05 tỷ đến 50 tỷ đồng: 15% giá khởi điểm.
- Giá khởi điểm trên 50 tỷ đến 100 tỷ đồng: 10% giá khởi điểm.
- Giá khởi điểm trên 100 tỷ đồng: 5% giá khởi điểm.

2. Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản riêng của đơn vị thực hiện tổ chức đấu giá mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 05 triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá và đơn vị thực hiện bán đấu giá có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

4. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền trúng đấu giá.

5. Về xử lý tiền đặt trước: thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 17. Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá xem về hồ sơ thửa đất sẽ đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa.

2. Thời gian tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa từ ngày niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

Điều 18. Trình tự tiến hành đấu giá và xử lý các trường hợp phát sinh

1. Trình tự tiến hành đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Xử lý các vấn đề phát sinh.

a) Trường hợp sau khi cuộc đấu giá kết thúc, người đã được công bố trúng đấu giá có văn bản từ chối mua, thì người trả giá cao nhất liên kế (theo biên bản trúng đấu giá) sẽ được xem xét phê duyệt là người trúng đấu giá bổ sung khi có đủ các điều kiện sau:

- Giá của người trả giá cao nhất liên kế không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu cuối cùng.

- Mức giá trả của người trả giá cao nhất liên kế cộng với khoản tiền đặt trước tối thiểu phải bằng mức giá đã trả giá cao nhất của người trúng đấu giá từ chối mua.

- Người trả giá cao nhất liên kế đồng ý mua.

b) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ chối mua nêu trên mà có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá liên kế bằng nhau, nếu giá liên kế đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liên kế cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì phiên đấu giá coi như không thành.

3. Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, người điều hành cuộc đấu giá tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Người điều hành cuộc đấu giá quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 19. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá thành công, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ, gửi cơ quan tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc.

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

a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hồ sơ thửa đất đấu giá.

c) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và biên bản kết quả đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định.

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

c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá.

e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

4. Trường hợp sau khi trúng đấu giá, chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch dẫn đến hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng tăng thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014.

Điều 20. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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 Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện kê khai các giấy tờ theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá và thực hiện luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính cho cơ quan thuế theo quy định.

3. Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển sang, cơ quan thuế xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

a) Trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: cơ quan thuế xác định và thông báo số tiền trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phải nộp để thông báo cho người trúng đấu giá, Văn phòng đăng ký đất đai và Kho bạc nhà nước.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp đủ giá trị trúng đấu giá. Trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan thuế thực hiện thông báo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

b) Trường hợp đấu giá để giao đất cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: cơ quan thuế xác định đơn giá thuê đất hàng năm theo thẩm quyền để chuyển cơ quan tài nguyên môi trường ghi vào hợp đồng thuê đất; đồng thời, thực hiện thông báo số tiền thuê đất phải nộp và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

4. 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 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.

Trường hợp nộp chậm so với thời hạn quy định tại thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật quản lý thuế.

5. Căn cứ chứng từ nộp tiền và thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

c) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Nộp đầy đủ, đúng thời hạn số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế.

b) Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức); Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân); Ủy ban nhân dân cấp xã (đối với trường hợp đấu giá quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê.

c) Nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Chấp hành các quyết định xử lý vi phạm khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Quy định này.

Điều 22. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

Trường hợp đấu giá quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, người trúng đấu giá ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân cấp xã (không thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 23. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Các sở, ngành tỉnh có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo chức năng, nhiệm vụ được giao, tổ chức triển khai, phối hợp thực hiện theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung Quy định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương./.

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

Châu Hồng Phúc