

QUY ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam

(Ban hành kèm theo Quyết định số: **52** /2019/QĐ-UBND ngày **31** tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I **QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (gọi tắt là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này được áp dụng đối với các cơ quan quản lý Nhà nước; cơ quan có chức năng quản lý về đất đai, đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân và đối tượng khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

3. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, liên tục; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

4. Cán bộ, công chức, viên chức được giao nhiệm vụ liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo mật thông tin khách hàng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

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

Là các cơ quan, tổ chức được Ủy ban nhân dân, cấp có thẩm quyền giao tổ chức, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hà Nam;

b) Doanh nghiệp đấu giá tài sản đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 23, Điều 25 và khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 5. Quỹ đất thực hiện đấu giá

1. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua.

2. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

3. Quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

4. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

5. Đất cho thuê thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;

6. Đất sử dụng vào mục đích giao đất, cho thuê đất đối với 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;

7. Giao đất ở tại đô thị, nông thôn, đất xen kẹt trong khu dân cư cho hộ gia đình, cá nhân;

8. Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

9. Đất Nhà nước thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; đất Nhà nước thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điều a, b, c, d Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn).

10. Đất do Ủy ban nhân dân cấp xã; 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.

11. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại điểm b và điểm 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.

12. Trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 6. Điều kiện về thửa đất được đưa ra đấu giá

Đất được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng; đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước.

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; đất đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; đất làm mặt

bằng sản xuất kinh doanh; đất sử dụng vào mục đích thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, phải hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng; có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, khu dân cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trong đó xác định rõ chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số kỹ thuật hạ tầng khác). Đối với quỹ đất thực hiện đấu giá xây dựng nhà ở để bán, đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng hoặc cho thuê:

a) Trường hợp quỹ đất đấu giá không yêu cầu nhà đầu tư phải đầu tư hạ tầng thì chỉ đưa ra đấu giá phần diện tích đã hoàn thiện hạ tầng.

b) Trường hợp quỹ đất đấu giá yêu cầu nhà đầu tư thực hiện dự án đồng thời phải hoàn chỉnh hạ tầng, thì phải nêu rõ điều kiện trong phương án đấu giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Đối với trường hợp đấu giá đất chia lô (thửa) cho hộ gia đình, cá nhân phải được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo mặt bằng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với các khu đất nhỏ lẻ xen kẹt trong trường hợp không đầu tư xây dựng hạ tầng thì phải nêu cụ thể về hạ tầng hiện trạng trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 7. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trừ trường hợp quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá trong trường hợp:

a) Để giao đất ở cho các cá nhân, hộ gia đình tại đô thị, nông thôn.

b) Cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi quyết định.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Điều 8. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá là các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

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

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên.

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án. Thể hiện bằng văn bản cam kết của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng về việc cho vay vốn để thực hiện dự án.

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

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.

d) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê; Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật nhà ở và kinh doanh bất động sản.

Điều 9. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

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

2. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

3. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 10. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của Ủy ban nhân dân cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về đấu giá quỹ đất hiện có, cơ quan Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất theo quy định lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

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

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 các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất.
- c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất.
- d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá.
- đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá.
- e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá.
- g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.
- h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá do đơn vị có tài sản quyết định theo quy định.
- i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

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

2. Hồ sơ đấu giá bao gồm:

- a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.
- b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền.
- c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính.
- đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 12. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ theo quy định đến Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

1. Đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng theo bảng giá đất, Sở Tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới Sở Tài chính đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên theo bảng giá đất: Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thuê đơn vị tư vấn tổ chức xác định giá khởi điểm, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm để làm cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

4. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

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

1. Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ít nhất 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có khu đất, lô đất được đấu giá.

b) Các thông tin chính phải niêm yết bao gồm:

- Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá.
- Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá.
- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá.
- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá.
- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm.
- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước.
- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.
- Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá.
- Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

c) Đơn vị thực hiện đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết công khai trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá thì đơn vị thực hiện đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, thì đơn vị thực hiện đấu giá tài sản phải thông báo công khai trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc của tỉnh và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; thời gian thông báo công khai ít nhất là 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 02 (hai) ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai trước ngày mở cuộc đấu giá ít nhất là 15 ngày.

b) Nội dung thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

- Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện đấu giá.

- Thời gian, địa điểm đấu giá.
- Địa điểm khu đất, lô đất được đấu giá.
- Diện tích, kích thước, mốc giới của khu đất, lô đất được đấu giá.
- Mục đích sử dụng theo quy hoạch của khu đất, lô đất được đấu giá.
- Giá khởi điểm của từng khu đất, lô đất; tiền đặt trước.
- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

c) Đơn vị thực hiện đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai trong hồ sơ đấu giá.

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

a) Hồ sơ gồm:

- Thông báo đấu giá.
- Đơn tham gia đấu giá (trong đó có thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định).
- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt 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 đất để thực hiện dự án đầu tư).
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Các hồ sơ khác có liên quan (nếu có).

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

Điều 14. Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án

1. Sau khi nhận hồ sơ tham gia đấu giá của nhà đầu tư do đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất bàn giao, trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, tổ thẩm định (do UBND tỉnh thành lập) có trách nhiệm thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của nhà đầu tư theo quy định tại Điều 8 của Quy định này và theo nội dung thông báo đấu giá.

2. Khi có kết quả thẩm định, tổ thẩm định chuyển kết quả cho đơn vị thực hiện đấu giá để triển khai thu tiền đặt trước của nhà đầu tư có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định. Đối với trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá thì tổ thẩm định nêu rõ lý do để đơn vị thực hiện đấu giá thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư biết.

Điều 15. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện đấu giá phải chuyển kết quả đấu giá tài, biên bản đấu giá, danh sách

người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để thực hiện các thủ tục theo quy định.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận kết quả 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. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

3. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, 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 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 quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Điều 16. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. 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, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung được quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015.

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất.

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

b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo nộp 50% số tiền còn lại theo thông báo vào kho bạc nhà nước theo quy định của pháp luật 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 (nếu có) theo quy định.

c) Sau thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chưa nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền

thuê đất (kể cả tiền chậm nộp), sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và thu tiền đặt trước nộp ngân sách Nhà nước. Việc hủy kết quả đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 72 của Luật đấu giá tài sản và đã được ghi trong quy chế cuộc đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

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

Điều 17. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp 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 trúng đấu giá theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng 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 cấp xã nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa 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.

Điều 18. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Xử lý vi phạm

a) Người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá theo quy định tại Điều 16 của Quy định này thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Hồ sơ trình hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

b) Người trúng đấu giá mà sử dụng đất sai mục đích, sai quy hoạch thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá tài sản, đơn vị thực hiện đấu giá, đấu giá viên, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác có liên quan có hành vi vi phạm các quy định của pháp luật trong hoạt động đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Việc khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và các văn bản pháp luật có liên quan.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với trường hợp quỹ đất đấu giá đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

Điều 20. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh

1. Sở Tư pháp

a) Giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này;

c) Kiểm tra, thanh tra và giám sát việc tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá, ban hành quyết định đấu giá và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

c) Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ về đất đai cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Kiểm tra việc sử dụng đất của tổ chức cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch hoặc phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

e) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này, phối hợp với Sở Tư pháp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Sở Tài chính

a) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, có trách nhiệm phối hợp thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định của Hội đồng;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh;

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

d) Hướng dẫn, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị, tổ chức có liên quan quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

đ) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh huy động và bố trí nguồn vốn từ Quỹ phát triển đất để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn, tổ chức lập và thẩm định hồ sơ về thỏa thuận quy hoạch, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng khu đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất và cung cấp thông tin về quy hoạch kiến trúc khu đất đấu giá theo quy định.

b) Cung cấp và chấp thuận thông tin về quy hoạch - kiến trúc (sự phù hợp quy hoạch, mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng...) khu đất đấu giá theo quy định.

c) Chỉ đạo việc kiểm tra, giám sát công tác thực hiện quy hoạch kiến trúc được duyệt và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Hướng dẫn, hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện đăng ký đầu tư theo Luật Đầu tư sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Phối hợp với Sở Tài chính xây dựng kế hoạch vốn hàng năm để cho vay, ứng trước phục vụ giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng trước khi đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

6. Cục Thuế tỉnh

a) Thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản tài chính có liên quan phải nộp cho người trúng đấu giá bằng văn bản sau khi nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản tài chính có liên quan phải nộp vào ngân sách Nhà nước theo kết quả trúng đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. Công an tỉnh

a) Chỉ đạo các phòng chức năng, Công an cấp huyện, xã thực hiện các biện pháp nghiệp vụ để làm tốt công tác phòng ngừa, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá.

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

8. Ban quản lý Khu Đại học Nam Cao

a) Lập danh mục đấu giá quyền sử dụng đất thuộc phạm vi Khu Đại học Nam Cao gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Có trách nhiệm cung cấp thông tin Quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) đối với các Khu đất, lô đất được đấu giá thuộc phạm vi Khu Đại học Nam Cao.

c) Tham gia ý kiến vào các nội dung liên quan đến danh mục các loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, mục đích sử dụng đất đối với các khu đất, lô đất được đấu giá thuộc phạm vi Khu Đại học Nam Cao theo quy định của pháp luật.

d) Phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

đ) Phối hợp với các cơ quan liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đối với quỹ đất thuộc phạm vi Khu Đại học Nam Cao.

Điều 21. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

2. Tổng hợp và xây dựng kế hoạch định giá đất, danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 9.

3. Phê duyệt phương án đấu giá và công nhận kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

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

Điều 22. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Phối hợp với Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá tại địa điểm tổ chức cuộc đấu giá và tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có khu đất, lô đất được đấu giá; thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của xã, phường, thị trấn về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá.

b) Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu đất, lô đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn được đấu giá; tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng

mặt bằng; thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Rà soát, tổ chức đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 23. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức khác có liên quan

1. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, tổ chức có liên quan trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm phối hợp thực hiện quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc có phát sinh các vấn đề mới, các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. /*ĐV*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Đông