

Số: 07 /2020/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 26 tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**V/v ban hành quy định về 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**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 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 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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 06/01/2017 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 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;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế 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 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của 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 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 05/TTr-STP ngày 14/02/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về 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 Bắc Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10/4/2020 và thay thế Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành trực thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Cục KTVB, Bộ Tư pháp (b/c);
- TT. TU, TT.HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- UB MTTQ tỉnh và các đoàn thể cấp tỉnh;
- TAND, VKSND, Cục THA dân sự tỉnh;
- Báo Bắc Ninh, Đài PTTH tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NC, TNMT, CVP.

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



Nguyễn Hữu Thành

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 Bắc Ninh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 26/3/2020
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất mà chưa được quy định trong văn bản này thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP; Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng đất, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, dự án nhà ở, dự án nhà ở xã hội, kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 và các văn bản pháp luật chuyên ngành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc 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. Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Bắc Ninh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn, UBND các huyện, UBND các xã, phường, thị trấn (trong trường hợp đấu giá để cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn).

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bắc Ninh thuộc Sở Tư pháp, doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập theo quy định tại Điều 23 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (gọi tắt là tổ chức đấu giá), Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đấu giá quyền sử dụng đất cả dự án là việc lựa chọn người trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Đất nhỏ lẻ, xen kẹt là các khu đất nông nghiệp, đất công ích, đất chưa sử dụng hoặc đất dôi dư sau quy hoạch nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc có ít nhất một mặt tiếp giáp với khu dân cư hiện có (xác định theo ranh giới của thửa đất ngoài cùng của khu dân cư) và có diện tích dưới 5.000 m².

Điều 4. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tuân thủ quy định của pháp luật;
2. Bảo đảm tính công khai, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và các bên tham gia;
3. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

Điều 5. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;
- e) 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;
- g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

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. Thuộc diện Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy định này;
2. Phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện đã được UBND tỉnh quyết định phê duyệt;

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

4. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

5. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn:

Chỉ được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật. Đối với các khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt nếu tận dụng được hạ tầng kỹ thuật hiện có thì không phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhưng phải nêu cụ thể trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Bắc Ninh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn, UBND các huyện, UBND các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm huy động nguồn lực xã hội, quỹ phát triển đất, quỹ đầu tư phát triển... để ứng vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thửa đất, khu đất đấu giá.

6. Trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư:

Đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng chưa thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; có bản vẽ chỉ giới đường đỏ và văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật; có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có). Khu đất đấu giá thực hiện dự án đầu tư phải có diện tích tối thiểu từ 5.000 m².

Điều 7. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

Tại mỗi thửa đất hoặc khu đất đấu giá: Mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá;

2. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản: Người tham gia đấu giá là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ;

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

4. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Ngoài các điều kiện chung, người tham gia đấu giá phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, bao gồm:

a) Có điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư:

- Có hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên;

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

b) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác:

Căn cứ kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với các dự án ở địa phương); thông tin công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai (đối với dự án ở các địa phương khác), Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận và chịu trách nhiệm về nội dung này;

c) Có xác nhận của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền chậm nộp (nếu có) đối với các dự án đang thực hiện;

d) Ký quỹ theo quy định pháp luật về đầu tư, trừ các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ;

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

Điều 8. Người không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Những người theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

2. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định;

3. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá quy định tại Điều 7 Quy định này.

Điều 9. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được UBND cấp có thẩm quyền quyết định thành lập trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản quy định tại Điều 14 Quy định này.

2. Tổ chức và hoạt động của hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương IV Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Chương II

LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

1. Thẩm quyền lập và phê duyệt phương án đấu giá:

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được UBND tỉnh phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có:

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Bắc Ninh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn, UBND các huyện lập, báo cáo UBND tỉnh quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013;

b) UBND xã, phường, thị trấn lập, báo cáo UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung chính quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất còn có:

Tên dự án, hình thức đầu tư, mục tiêu đầu tư, địa điểm xây dựng, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất, các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tổng mức đầu tư dự kiến của dự án, thời gian và tiến độ thực hiện dự án, nguồn vốn, phương án quản lý, vận hành dự án, các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung khác liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện.

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

Căn cứ 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 chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá, gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Điều 12. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất, khu 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, UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung quyết định đấu giá quyền sử dụng đất còn có:

Tên dự án, hình thức đầu tư, mục tiêu đầu tư, địa điểm xây dựng, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất, các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tổng mức đầu tư dự kiến của dự án, thời gian và tiến độ thực hiện dự án, nguồn vốn, phương án quản lý, vận hành dự án, các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung khác liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện.

3. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất:

a) UBND tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013;

b) UBND cấp huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 13. Giá khởi điểm và bước giá đấu giá quyền sử dụng đất

1. Xác định giá khởi điểm:

Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm về Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính để tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định pháp luật, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt.

2. Bước giá (chỉ áp dụng trong trường hợp đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá):

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trước đó.

Bước giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá trước khi tổ chức đấu giá.

Điều 14. Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi có quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên Cổng Thông tin điện tử của UBND huyện, thị xã, thành phố nơi có đất, Cổng Thông tin điện tử tỉnh và Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

2. Thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Vị trí thửa đất, khu đất hoặc tên dự án được đấu giá;
- c) Giá khởi điểm thửa đất, khu đất được đấu giá;

d) Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều này;

đ) Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ hồ sơ tham gia tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức đấu giá tài sản, các tiêu chí quy định tại khoản 4 Điều này để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND cấp có thẩm quyền về việc đặt ra các tiêu chí cụ thể cũng như việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản với từng cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản bao gồm:

a) Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả;

c) Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản;

d) Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp;

đ) Có tên trong danh sách tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố;

e) Các tiêu chí khác phù hợp với việc đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất, khu đất quyết định.

5. Trường hợp lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thông qua đấu thầu thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và pháp luật về đấu thầu.

Điều 15. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tại Điều 14 Quy định này, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là hợp đồng dịch vụ đấu giá) với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá phải được lập thành văn bản, gồm những nội dung chính quy định tại khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ đó.

Hồ sơ bao gồm:

- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc thông tin quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);
- Bản đồ quy hoạch chi tiết trong khu dân cư.

3. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra thông tin theo hồ sơ do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; đồng thời khảo sát trên thực địa đối với thửa đất, khu đất đấu giá. Tạm dừng việc ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá khi phát hiện thửa đất, khu đất đấu giá không đủ điều kiện tổ chức đấu giá hoặc quy định về điều kiện người tham gia đấu giá chưa bảo đảm theo quy định pháp luật hoặc phát hiện các vi phạm khác. Sau khi phát hiện, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Quyền, nghĩa vụ của tổ chức đấu giá tài sản và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo hợp đồng dịch vụ đấu giá, quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, pháp luật về dân sự, đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức đấu giá tài sản có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi tổ chức đấu giá tài sản nhận hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.

6. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành cuộc đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện;

b) Tổ chức đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

c) Tổ chức đấu giá tài sản có một trong các hành vi: Không thực hiện việc niêm yết đấu giá quyền sử dụng đất; không thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

d) Tổ chức đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin thửa đất, khu đất đấu giá hoặc sai lệch hồ sơ tham gia đấu giá hoặc sai lệch kết quả đấu giá;

đ) Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá quyền sử dụng đất: Trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, quy định về thù lao dịch vụ đấu giá trong Luật Đấu giá tài sản năm 2016, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận về mức thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá để ghi vào trong hợp đồng dịch vụ đấu giá nhưng không được cao hơn mức tối đa và không thấp hơn mức tối thiểu của khung thù lao quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính.

Điều 16. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá theo đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá và những nội dung cụ thể nêu trong hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá.

Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có thể mời đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá hoặc đại diện tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương III TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 17. Ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trước ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Nội dung chính Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá.

Điều 18. Niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tiến hành niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND cấp xã nơi có đất đấu giá.

Các thông tin chính phải niêm yết được quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất trong hồ sơ đấu giá.

Khi niêm yết tại UBND cấp xã nơi có đất đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá lập văn bản có xác nhận của UBND cấp xã về việc niêm yết, đồng thời lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đó.

Điều 19. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ngoài việc thực hiện niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18 Quy định này, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai ít nhất 02 lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc địa phương và Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

2. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chính sau:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;
- c) Vị trí, diện tích thửa đất, khu đất đấu giá;
- d) Giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá;
- đ) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;
- e) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất trong hồ sơ đấu giá.

Điều 20. Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

Kể từ ngày niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến ngày mở cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá xem thửa đất, khu đất đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa. Thời gian tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa liên tục ít nhất là 02 ngày.

Điều 21. Bán hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất bán hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết công khai việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

- a) Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Mẫu 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) Quy chế 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 chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc quy hoạch chi tiết 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) Phiếu trả giá trong trường hợp đấu giá bằng hình thức trả giá gián tiếp.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu tiền mua hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Trường hợp cuộc đấu giá quyền sử dụng đất không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

Điều 22. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết công khai việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

a) 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);

b) Bản sao giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu, thẻ căn cước công dân (còn thời hạn sử dụng); bản sao hộ khẩu thường trú, bản sao giấy đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức). Trường hợp đấu giá để thực hiện dự án: Văn bản, giấy tờ chứng minh đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Quy định này;

c) Phiếu trả giá trong trường hợp đấu giá bằng hình thức trả giá gián tiếp (được niêm phong và bảo quản theo chế độ bảo mật).

2. Người đăng ký tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác đủ điều kiện thay mặt mình tham gia đấu giá.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm kiểm tra hồ sơ để xác định đối tượng đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 7, Điều 8 Quy định này.

Điều 23. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước đã được quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất (tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá).

Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất 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 năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Người tham gia đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

3. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, được nhận lại tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, diện tích, vị trí thửa đất, khu đất đấu giá đã được niêm yết, thông báo công khai.

4. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này.

5. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được trừ vào tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

7. Khoản tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại khoản 6 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá.

Điều 24. Hình thức và phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá:

Theo quy định tại Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 bao gồm các hình thức sau:

a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;

b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;

c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;

d) Đấu giá trực tuyến (Khi có đủ các yêu cầu, điều kiện về kỹ thuật).

2. Phương thức đấu giá:

Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất chỉ áp dụng theo phương thức trả giá lên.

Điều 25. Trình tự, thủ tục cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

Việc đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, biên bản cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Các trường hợp phát sinh khi đấu giá quyền sử dụng đất như rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá, đấu giá không thành thực hiện theo quy định tại các Điều 50, Điều 51, Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 26. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản phải ghi kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất vào Sổ Đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp cuộc đấu giá do hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện thì trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, hội đồng thông báo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bằng văn bản cho người có thẩm quyền quyết định thành lập hội đồng.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chuyển kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 27. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

Điều 28. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

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

Quá thời hạn trên, người trúng đấu giá không thực hiện việc kê khai và nộp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin cho cơ quan thuế để ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

2. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, thời gian, địa điểm phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được UBND cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ, số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

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

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

4. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định:

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

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

c) Sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả tiền chậm nộp), sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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.

5. 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 31/5 và kỳ thứ hai nộp hết số tiền còn lại trước ngày 31/10 hàng năm. Trường hợp thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất phải nộp của năm đầu tiên từ ngày 31/10 đến hết

ngày 31/12 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.

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

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

8. Trường hợp đấu giá tài sản gắn liền với đất thì Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện theo phân cấp hướng dẫn và thông báo bằng văn bản đối với tài sản trúng đấu giá cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Căn cứ vào quyết định công nhận kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các chứng từ đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện 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 người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, các quy định pháp luật hiện hành có liên quan và quy định của UBND tỉnh.

3. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 UBND cấp xã nơi có đất đấu giá thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng 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.

Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

- b) Tham dự cuộc đấu giá;
 - c) Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
 - d) Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, điểm c hoặc điểm d khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
 - đ) Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định của pháp luật về dân sự;
 - e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:
- a) Chịu trách nhiệm về hồ sơ pháp lý đối với thửa đất, khu đất đấu giá;
 - b) Hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
 - c) Phối hợp bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá;
 - d) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;
 - đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 31. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm người điều hành cuộc đấu giá tuyên bố người đó 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 pháp luật về đất đai.
2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:
- a) Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
 - b) Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức), UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân), UBND cấp xã (trường hợp đấu giá để cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê;
 - c) Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình đầu tư, sử dụng đất;

d) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có trách nhiệm:

- Lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo đúng quy định về phân công, phân cấp quản lý dự án đầu tư xây dựng của UBND tỉnh;

- Thực hiện việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

- Trực tiếp quản lý dự án; thuê ban quản lý dự án xây dựng cấp huyện, ban quản lý dự án khu vực hoặc ban quản lý dự án chuyên ngành... có năng lực, kinh nghiệm thực hiện việc giám sát thi công xây dựng công trình;

- Quyết toán dự án hoàn thành trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, thực hiện các thủ tục ghi thu tiền sử dụng đất, ghi chi chi phí đầu tư hạ tầng dự án; lập báo cáo quyết toán tiền sử dụng đất của dự án trình Sở Tài chính thẩm định.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 32. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước

1. Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh;

b) Hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành liên quan tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định cụ thể về tiêu chí đánh giá, lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

c) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp giám sát việc tổ chức cuộc đấu giá;

d) Hàng năm, kịp thời thông báo danh sách các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh để báo cáo Bộ Tư pháp cập nhật trên Cổng Thông tin điện tử và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá theo quy định;

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

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) 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 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

b) Trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của UBND tỉnh);

c) Tổ chức bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và phân cấp của UBND tỉnh;

d) Báo cáo tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo định kỳ (06 tháng, 01 năm) gửi UBND tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Phối hợp với Sở Tài chính quyết toán tiền sử dụng đất của dự án.

3. Sở Tài chính

a) Thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở trình UBND tỉnh phê duyệt;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh quyết toán tiền sử dụng đất của dự án.

4. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá; đề xuất hướng xử lý và báo cáo UBND tỉnh các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phối hợp với Sở Tài chính quyết toán tiền sử dụng đất của dự án.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Tham gia hội đồng thẩm định giá đất tỉnh; phối hợp với các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế và UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

b) Hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật về đất đai, đầu tư.

6. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố:

a) 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 30/9 hàng năm;

b) Phê duyệt phương án đấu giá và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của UBND cấp huyện;

c) Đối với đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư:

- Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện trách nhiệm của mình quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 31 Quy định này, bảo đảm đúng quy hoạch, chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định pháp luật;

- Kiểm tra, nghiệm thu và nhận bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, các lô đất công trình công cộng, thương mại và công trình khác (nếu có) để quản lý đúng pháp luật.

d) 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;

đ) Chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn:

- Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất đấu giá;

- 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 thửa đất, khu đất đấu giá; thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, phục vụ việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Rà soát, tổng hợp trình UBND cấp huyện quyết định 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.

7. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất:

a) Tổng hợp danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/9 hàng năm.

b) Tham mưu lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt;

c) Đề nghị xác định giá khởi điểm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt;

d) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá;

đ) Thông báo, đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 33. Xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo

Việc xử lý vi phạm, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, đấu giá tài sản và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 34. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các dự án dở dang, dự án khác:

Đối với các khu đất đã được UBND tỉnh thu hồi đất và giao đất cho UBND cấp xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp đã triển khai thực hiện xong việc đầu tư xây dựng hạ tầng; UBND cấp xã bàn giao khu đất đã hoàn thành xong việc xây dựng hạ tầng cho UBND cấp huyện để xây dựng phương án tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất từng thửa đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

b) Trường hợp chưa thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng, nếu UBND cấp xã không bố trí, huy động được nguồn vốn để thực hiện dự án thì có văn bản đề nghị UBND cấp huyện báo cáo UBND tỉnh cho phép đấu giá toàn bộ khu đất.

2. Đối với các dự án đã có quyết định phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp đã thực hiện niêm yết, thông báo công khai: Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt.

b) Trường hợp chưa thực hiện niêm yết, thông báo công khai: Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và nội dung phương án đã được phê duyệt.

Điều 35. Tổ chức thực hiện

Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. ✓

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



Nguyễn Hữu Thành