

Số: /2022/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành 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 Hòa Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ 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 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ trưởng 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 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng 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 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 557/TTr-STP ngày 05 tháng 4 năm 2022 và Công văn số 792/STP-HCBTTP ngày 13 tháng 5 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo 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 Hòa Bình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 6 năm 2022.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính, TN&MT;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở, Ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Tin học và Công báo tỉnh;
- Các chuyên viên VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (PMD).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Khánh

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 Hòa Bình**

(Kèm theo Quyết định số /2022/QĐ-UBND
ngày tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

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

Quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013 (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

Những nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định tại văn bản này được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan có chức năng quản lý về đất đai, đấu giá tài sản; thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

2. Các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá; các đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ trưởng 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, bao gồm:

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 Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 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 và điểm c khoản 1 Điều 8 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 4. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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, quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với dự án phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 5. Điều kiện về đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều 55 Luật Đất đai; cho thuê đất theo quy định tại điểm đ, e khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai; cho thuê đất theo quy định tại điểm a, c và d khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai.

3. Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

4. Các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Các Trường hợp không đủ điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều này; trường hợp vi phạm nội dung quy định tại khoản 3 Điều này.

b) Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 6. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật Đấu giá tài sản.

2. Thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá, bao gồm:

a) Chủ tịch Hội đồng đấu giá: lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc ủy quyền cho lãnh đạo cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

b) Phó Chủ tịch Hội đồng đấu giá: lãnh đạo cơ quan Tài nguyên và Môi trường; lãnh đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Các thành viên Hội đồng: gồm đại diện các cơ quan Tư pháp, Tài chính cùng cấp và đại diện một số cơ quan, đơn vị khác có liên quan.

4. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 61 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

a) Cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá thực hiện phải có ít nhất hai phần ba số thành viên Hội đồng tham dự.

b) Hội đồng đấu giá làm việc theo nguyên tắc tập trung, thảo luận tập thể và quyết định theo đa số thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu kín. Trường hợp kết quả biểu quyết hoặc số phiếu bằng nhau thì Chủ tịch Hội đồng có quyền quyết định cuối cùng.

c) Hội đồng đấu giá tự giải thể khi kết thúc cuộc đấu giá và chuyển hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 45 Luật Đấu giá tài sản.

5. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá, nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định tại Điều 62, Điều 63 Luật Đấu giá tài sản.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 7. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền (nếu có) và đề xuất của đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các tổ chức, đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất 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 được gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung chính của

phương án đấu giá quyền sử dụng đất gồm có các quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

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

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

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

d) Phương thức lựa chọn đơn vị tư vấn, dịch vụ thực hiện cuộc đấu giá hoặc đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; thành phần hồ sơ tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước khi tham gia đấu giá; cách xác định người trúng đấu giá.

e) Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá.

g) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện cuộc đấu giá.

h) Thời hạn và phương thức thanh toán số tiền trúng đấu giá, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất.

i) Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

k) Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.

3. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2, 3 Điều 59 Luật Đất đai.

Điều 8. Quyết định 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 cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Căn cứ hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất và ý kiến thẩm định của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính như sau:

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

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá.

c) 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.

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

Điều 9. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm

1. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt, việc xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Cụ thể:

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên, giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh do Sở Tài chính làm thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do Sở Tài chính xác định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để tính thu tiền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do phòng Tài chính xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

c) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để tính thu tiền thuê đất hàng năm, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do Sở Tài chính xác định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

d) Trường hợp 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.

2. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê 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 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.

3. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 10. Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo công khai việc đấu giá tài sản

1. Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản được thực hiện theo Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp quy định hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

2. Việc ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 10, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

3. Xác định chi phí 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 khoản 1 Điều 1 Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản và các quy định hiện hành.

Điều 11. Hồ sơ tham gia đấu giá

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. Thời gian phát hành hồ sơ kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày làm việc.

2. Hồ sơ do tổ chức đấu giá phát hành gồm một số nội dung chính sau:

a) Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

đ) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc quy hoạch phân khu 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 quyền sử dụng đất 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).

e) 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.

g) Quy chế đấu giá tài sản.

h) Đơn đăng ký tham gia đấu giá.

i) Tên tổ chức đấu giá tài sản và số tài khoản nhận tiền đặt trước.

3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Đơn đăng ký tham gia đấu giá.

b) Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá.

c) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân hoặc Hộ chiếu.

d) Bản sao hộ khẩu thường trú.

đ) Giấy ủy quyền (nếu có).

e) Bản sao giấy đăng ký kinh doanh (có bản chính để đối chiếu) đối với trường hợp là tổ chức.

4. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được tiếp nhận không giới hạn về số lượng, được bảo quản theo chế độ “Mật”. Thời gian nộp tiền đăng ký và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá liên tục (trong giờ hành chính) kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày làm việc.

Điều 12. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo các quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 13. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc 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 quyền sử dụng đất; mời đại diện các cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 14. Các khoản phải nộp khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người tham gia đấu giá phải nộp phí khi tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Phí tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 10, Thông tư số 48/2017/TT-BTC, ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Khoản tiền đặt trước do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận nhưng tối thiểu là 05% và tối đa là 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá hoặc theo thỏa thuận.

2. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác đủ điều kiện thay mặt mình tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; nếu không trúng đấu giá thì khoản tiền này được trả lại chậm nhất trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được trả lại, khoản tiền đặt trước đó được nộp vào ngân sách nhà nước.

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 quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển kết quả đấu giá, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này, đơn vị tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định 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 cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất (nếu có).
- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- d) Số tiền trúng đấu giá, phương thức, 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.

Điều 16. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và hồ sơ theo quy định tại Điều 5 của Thông tư 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan thuế thực hiện thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất gửi cho người trúng đấu giá

Trường hợp quy chế cuộc đấu giá không quy định cụ thể thời gian nộp tiền trúng đấu giá thì 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.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá theo mẫu quy định tại phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và sao nộp chứng từ cho đơn vị tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để làm thủ tục thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 17. 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 bàn giao 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.

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. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

a) Thực hiện nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của cơ quan thuế. 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 về quản lý thuế.

b) Thực hiện việc lập dự án, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định (đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư), thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.

c) Phối hợp với các cơ quan có liên quan để làm thủ tục thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Chịu sự quản lý và giám sát của cơ quan Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất.

đ) 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.

Điều 18. 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

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.

Điều 19. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Đến hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền theo thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để lập hồ sơ huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc (các cơ quan chức năng tuyệt đối không tham mưu, cho phép gia hạn thời gian nộp tiền trúng đấu giá).

2. Chậm nhất 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan thuế thông báo về người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ trình Ủy ban

nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Chậm nhất 02 (hai) 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 ban hành quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

b) Báo cáo của cơ quan Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo yêu cầu.

c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Điều 20. Xử lý khoản tiền đặt cọc và số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Khoản tiền đặt cọc (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 19 Quy định này được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại khoản 2 Điều này) được hoàn trả không tính lãi suất, trượt giá.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Trách nhiệm của các Sở, ngành

1. Sở Tư pháp

a) Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đấu giá tài sản tại địa phương; hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá cho các tổ chức đấu giá tài sản khi có đề nghị.

b) Hướng dẫn đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Phối hợp kiểm tra, giám sát việc tổ chức phiên đấu giá.

d) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền.

đ) Thông báo, cung cấp, cập nhật, đăng tải danh sách các tổ chức đấu giá tài sản theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện lập và cập nhật danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Hướng dẫn đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

c) Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư, người trúng đấu giá trong quá trình triển khai thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp tỉnh.

đ) Xây dựng phương án giá đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định; trên cơ sở kết quả thẩm định hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền xác định giá đất cụ thể.

e) Thực hiện đăng thông tin các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Sở.

3. Sở Tài chính

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

b) Kiểm tra, hướng dẫn các cơ quan có liên quan quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất, theo dõi, đôn đốc, giám sát việc nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

c) Phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan xử lý các vướng mắc, khó khăn có liên quan đến việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bố trí kế hoạch vốn đầu tư công hàng năm để đầu tư

cho các dự án giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật các thửa đất đấu giá theo phân cấp quản lý.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trong quá trình triển khai thủ tục đầu tư đối với các dự án giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Sở Xây dựng

a) Tổ chức lập, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, hoặc tổ chức lập để Ủy ban nhân dân tỉnh trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt các đề án quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật; hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các đề án quy hoạch xây dựng theo phân cấp; quản lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt theo phân cấp trên thửa đất, lô đất đấu giá.

b) Hướng dẫn đơn vị, cá nhân trúng đấu giá đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch đã được phê duyệt.

c) Theo dõi, kiểm tra các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định pháp luật trong lĩnh vực xây dựng.

6. Cục Thuế tỉnh Hòa Bình, Chi cục Thuế các huyện, khu vực

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

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

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

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Lập danh mục các dự án: Thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật vùng phụ cận (dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn) để đấu giá quyền sử dụng đất bằng vốn ngân sách cấp huyện, trình Hội đồng nhân dân cấp huyện quyết nghị; đồng thời báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài chính để cân đối, theo dõi.

b) Phê duyệt phương án đấu giá; phê duyệt giá khởi điểm (khi được cơ quan có thẩm quyền ủy quyền); quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền.

c) Tổ chức lập, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hoặc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các đề án quy hoạch xây dựng theo phân cấp; quản

lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt theo phân cấp trên thửa đất, lô đất đấu giá.

d) Tổ chức thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

đ) Thực hiện công bố danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

e) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan trong việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản.

Điều 23. Tổ chức thực hiện

1. Đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thì được tiếp tục thực hiện theo phương án được phê duyệt và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.