

Số: **27** /2020/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **18** tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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 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;

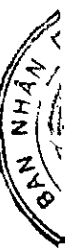
Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;



Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 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 tháng 5 năm 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 4230/TTr-STP ngày 29 tháng 11 năm 2019, Tờ trình của liên Sở: Tư pháp - Tài nguyên và Môi trường số 2478/TTr-LN-STP-STNMT ngày 09 tháng 9 năm 2020, Văn bản số 2512/STP-VP ngày 14 tháng 9 năm 2020 và Văn bản số 3040/STP-BTTP ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Giám đốc Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30/11/2020 và thay thế Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã); Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- Thường trực: Thành ủy, HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Đoàn ĐB Quốc hội Thành phố;
- Cổng giao tiếp điện tử Hà Nội;
- Trung tâm tin học công báo;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, TH, ĐT, KT, TKBT, KGVX;
- Lưu: VT, STP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Chu Ngọc Anh

QUY ĐỊNH

Về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số **27** /2020/QĐ-UBND ngày **18** tháng **11** năm
2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, bao gồm: Việc thiết lập hồ sơ, chuẩn bị điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, cá nhân trong thực hiện việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

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, tiền thuê đất và các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Các tổ chức 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 Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Điều 4. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

Việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại Điều 117 Luật Đất đai, cụ thể:

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 5. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất là quỹ đất theo quy định tại Điều 4 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 và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về 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, 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 6. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với các trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên.

3. Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người trả 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 7. Điều kiện về thửa đất được đưa ra đấu giá

Thửa đất được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 8 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận, huyện, thị xã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.
2. Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước.
3. Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 8. 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, cụ thể:

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

- 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 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 khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật 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.

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 9. 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

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Xây dựng Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm

Căn cứ Kế hoạch đầu tư công trung hạn 5 năm được Hội đồng nhân dân Thành phố phê duyệt, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận, huyện, thị xã được phê duyệt; trên cơ sở đề xuất của Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm. Trong đó, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác định rõ các trường hợp đất được đưa ra đấu giá bảo đảm đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai.

Điều 11. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng 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 quy định tại Điều 5 Quy định này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Nội dung 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, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá; hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

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

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá;

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

k) Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó ghi rõ thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trách nhiệm, nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 15 và khoản 2, 3 Điều 17 Quy định này.

3. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ủy ban nhân dân Thành phố 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 quận, huyện, thị xã 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.

4. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 12. Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Nội dung thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

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

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

c) Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

d) Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, bao gồm:

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

- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khả thi, hiệu quả;

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

- Thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp;

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

- Các tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất.

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

2. Việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 13. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện cuộc đấu giá

1. Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

2. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham đấu giá quyền sử dụng đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản và các nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và phối hợp với đơn vị 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 nơi có đất đấu giá 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. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng 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 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.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- b) Phương án 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 dịch vụ đấu giá;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản đấu giá.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);
- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá;
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;
- e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 15. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất gồm các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

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

b) Tên, địa chỉ và 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.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) 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 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

3. Thời hạn nộp tiền thuê đất, thực hiện theo quy định tại Điều 24 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, cụ thể như sau:

a) Nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê hàng năm được chia làm 2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; 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 ngày kể từ ngày ký Thông báo.

b) Trường hợp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo.

Quá thời hạn trên, người thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

4. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

Điều 16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất, cơ quan Tài nguyên 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 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Điều 17. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thời hạn quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 15 Quy định này ngay sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của 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 quyền sử dụng đất.
- b) Báo cáo của cơ quan Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu.




c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Khoản tiền đặt cọc (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 điều 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.

3. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy 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).

4. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung sau:

a) Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp;

b) Cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Cơ quan Thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kho bạc.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Thủ tục dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất và kinh phí bảo đảm cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thủ tục dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định khung thủ tục dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

2. Kinh phí bảo đảm cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 19. Trách nhiệm của sở, ngành thành phố, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

1. Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn về nghiệp vụ đấu giá, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá trên địa bàn thành phố theo thẩm quyền; cập nhật, đăng tải danh sách các tổ chức đấu giá tài sản trên Cổng thông tin điện tử của Sở.

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.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì xây dựng, điều chỉnh kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố hàng năm và theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố. Thực hiện đăng thông tin các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Sở.

b) Trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các đơn vị được giao quản lý quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

c) Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc chỉ đạo đơn vị được giao 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 Thành phố.

d) Kiểm tra, hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

đ) Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc các đơn vị, tổ chức được giao thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất; trước ngày 25 tháng cuối quý tổng hợp kết quả thực hiện, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố; chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, kịp thời đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo các nội dung vượt thẩm quyền.

3. 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 Thành phố 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 quận, huyện, thị xã 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.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc

Cung cấp thông tin quy hoạch các thửa đất đấu giá theo quy định. Hướng dẫn lập, thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500, chấp thuận tổng mặt bằng các thửa đất đấu giá theo thẩm quyền và phân cấp.

5. Sở Tài chính

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

6. Cục Thuế thành phố

a) Xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và thông báo cho người trúng đấu giá đúng thời hạn bằng văn bản sau khi nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Chỉ đạo Chi cục Thuế phối hợp với cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thực hiện việc xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và thông báo cho người trúng đấu giá đối với trường hợp Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc và giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. Viện Quy hoạch Xây dựng

Hướng dẫn lập hồ sơ xác định chỉ giới đường đỏ và cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật liên quan đến thửa đất đấu giá theo thẩm quyền.

8. Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội

a) Bố trí đủ vốn vay để các dự án giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, xây dựng hạ tầng để thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng nguồn vốn cho vay.

c) Rà soát, đôn đốc và thực hiện thu hồi đúng, đủ, kịp thời vốn ứng; tổng hợp kết quả việc hoàn trả vốn ứng cho các đơn vị, hàng quý báo cáo Hội đồng quản lý Quỹ và Ủy ban nhân dân Thành phố.

9. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã

a) Đề xuất Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10.

b) Hướng dẫn lập, thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500, chấp thuận tổng mặt bằng các thửa đất đấu giá theo thẩm quyền và phân cấp.

c) Chỉ đạo, triển khai thực hiện Quy định này và các quy định pháp luật có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Phê duyệt phương án đấu giá, quyết định công nhận, quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

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

e) Tổ chức thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước.

g) Báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) trước ngày 20 tháng cuối quý.

10. Trung tâm phát triển quỹ đất

a) Đề xuất kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm, báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp trước ngày 10 tháng 10.

b) Lập, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư và tổ chức xây dựng kết cấu hạ tầng trên đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Xây dựng phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

đ) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan lập hồ sơ trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt kết quả đấu giá; bàn giao đất trên thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

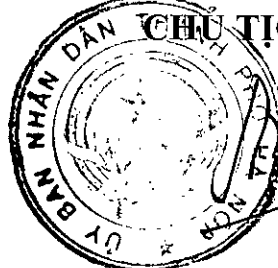
11. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

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 20. Tổ chức thực hiện

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, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Chu Ngọc Anh