

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2975 /STP-BTTP
V/v thực hiện quy định
về đấu giá tài sản

Đồng Nai, ngày 13 tháng 11 năm 2018

Kính gửi:

- Các Sở, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa;
- Các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện Thông báo kết luận số 11024/TB-UBND ngày 17/10/2018 của UBND tỉnh về kết luận của Lãnh đạo UBND tỉnh về quy trình đấu giá quyền sử dụng đất và các nội dung liên quan về đầu tư dự án trúng đấu giá. Theo đó, giao Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp cùng Sở Tài nguyên và Môi trường với các ngành, địa phương tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định hoặc hướng dẫn quy trình, điều kiện thực hiện đấu giá.

Để triển khai thực hiện quy trình đấu giá thống nhất trên địa bàn tỉnh, Sở Tư pháp đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp đấu giá tài sản nghiên cứu, triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của UBND tỉnh về 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 Đồng Nai.

Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh được đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở Tư pháp theo địa chỉ <http://stp.dongnai.gov.vn>, chuyên mục "**Văn bản chỉ đạo điều hành**".

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các đơn vị kịp thời phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết./. nl

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND tỉnh (báo cáo);
 - Văn phòng UBND tỉnh;
 - Lãnh đạo Sở Tư pháp;
 - Sở Tài nguyên và Môi trường;
 - Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
 - Lưu: VT, BTTP.
- <Nghĩa-CV>



Võ Thị Xuân Đào

A 7 Thoi KT

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **16** /2018/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

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

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

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

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 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 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 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá

đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư 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 số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 25/TTr-STP ngày 28 tháng 02 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02/4/2018 và thay thế Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân

dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan; Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai, các doanh nghiệp đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh 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;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT. UBND tỉnh;
- Chánh, PCVP UBND tỉnh;
- Báo Đồng Nai;
- Báo Lao động Đồng Nai;
- Đài PT - TH Đồng Nai;
- Trung tâm Công báo tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Hùng

QUY ĐỊNH

**Về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 16 /2018/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3...
năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này điều chỉnh việc tổ chức, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

2. Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất mà không đề cập tại Quy định này thì thực hiện theo các quy định hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Áp dụng đối với cơ quan quản lý Nhà nước; cơ quan có chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức, thực hiện việc đấu giá; đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan; bảo vệ quyền, lợi ích của Nhà nước, của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và đấu giá viên.

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

Chương II

TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 4. 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

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

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

b) Cơ quan, tổ chức khác được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền, phân cấp giao tổ chức, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

a) Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.

b) Các doanh nghiệp có chức năng đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

c) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

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

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại 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 của Luật Đất đai được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

5. Tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà pháp luật quy định bán hoặc cho thuê phải thông qua đấu giá theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 6. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, 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 được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

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

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

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

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; nghĩa vụ tài chính khi tham gia đấu giá.

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

e) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

i) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:

- Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định.

- Đấu thầu rộng rãi lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá.

- Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được lập, cơ quan có thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hoặc Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt theo chấp thuận chủ trương và phân cấp phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

2. Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Điều 8. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. 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 được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của thửa đất đấu giá, gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp được UBND tỉnh ủy quyền, phân cấp cho UBND cấp huyện) để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

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

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định.
- b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá.
- 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 của thửa đất đấu giá

1. Thẩm quyền xác định giá khởi điểm

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm theo quy định. Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 2, Điều 2, Khoản 1, Điều 3 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. Cụ thể:

a) Đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng theo bảng giá đất: Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp được UBND tỉnh ủy quyền, phân cấp cho UBND cấp huyện) có văn bản đề nghị Sở Tài chính hoặc phòng Tài chính - Kế hoạch xác định giá khởi điểm, trình UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện quyết định giá khởi điểm để làm cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên theo bảng giá đất: Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn tổ chức xác định giá khởi điểm, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm để làm cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

2. Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gồm có:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan tài nguyên và môi trường: 01 bản chính.

b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao.

c) Hồ sơ địa chính (thông tin về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất hoặc cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất,...) được cơ quan có thẩm quyền xác nhận: 01 bản sao.

3. Thời gian thực hiện

a) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan tài chính có trách nhiệm xác định giá khởi điểm theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

a) Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan tài nguyên và môi trường đề nghị bổ sung. Sau khi

nhận được hồ sơ đầy đủ thì thời hạn hoàn thành là 07 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

4. Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm

a) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt giá khởi điểm đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên theo bảng giá đất.

b) Trong trường hợp được UBND tỉnh phân cấp hoặc ủy quyền, UBND cấp huyện quyết định phê duyệt giá khởi điểm đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng theo bảng giá đất.

c) 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 đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Lựa chọn tổ chức đấu giá

a) Tổ chức có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, quy định pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan được lựa chọn để tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

a) Hội đồng được thành lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

- Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên.

- Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn miền núi cách trung tâm tỉnh lỵ từ 60 km trở lên mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng đấu giá theo quy định của pháp luật.

b) Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt gồm lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện (trong trường hợp được ủy quyền, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh) làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức có liên quan là ủy viên.

3. Tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

a) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây

dụng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần.

b) Thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu.

c) Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao cho đơn vị đã đăng ký dự thầu tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá qua đấu thầu phải được thông báo đến từng đơn vị đã nộp hồ sơ dự thầu. Nội dung thông báo phải công khai kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định đã công khai trong thông báo mời thầu.

4. Lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản

a) Đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản. Việc thực hiện lựa chọn đơn vị tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo nguyên tắc độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

b) Tiêu chí để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản phải được xây dựng thành bảng thang điểm 10 cho từng tiêu chí và phải thông báo công khai trong nội dung thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá.

c) Trên cơ sở so sánh tổng điểm của hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất của các đơn vị nộp hồ sơ, đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chọn đơn vị có tổng điểm đánh giá cao nhất là đơn vị được chọn tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá theo thông báo mời tham gia đấu giá phải được thông báo đến từng đơn vị đã nộp hồ sơ tham gia. Nội dung thông báo phải công khai kết quả đánh giá hồ sơ tham gia theo thang điểm, tiêu chí quy định đã công khai trong thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá.

đ) Trường hợp đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm trình tự, thủ tục và nguyên tắc lựa chọn thì kết quả lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất sẽ bị hủy bỏ, nếu việc vi phạm xảy ra có hậu quả gây thiệt hại cho lợi ích Nhà nước, cho tổ chức, cá nhân có liên quan thì phải bồi thường hoặc bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 11. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản cuộc 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 quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

b) 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 đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 12. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. 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, 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.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng 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, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có) theo quy định.

4. 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 (nếu có); ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại Điểm d, Khoản 5, Điều 68 của 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.

5. Trong thời hạn 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 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 với trình tự, thủ tục 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. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá mời đại diện cơ quan tài

nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương 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.

Chương III

CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 14. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 3 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.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tư pháp

a) 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.

b) Định kỳ hàng năm (trước ngày 31/12) báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện Quy định.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan theo dõi tình hình biến động của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương; kịp thời đề xuất, trình UBND tỉnh quyết định về giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng theo bảng giá đất.

b) Đối với các thửa đất hoặc khu đất có giá trị trên 20 tỷ đồng theo bảng giá đất, tổ chức thẩm định giá khởi điểm làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện và trình UBND tỉnh xem xét, quyết định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

c) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

d) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo định kỳ 06 tháng, năm và theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài chính.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy định này; trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đối với các khu đất có giá trị trên 20 tỷ đồng theo bảng giá đất, trình phê duyệt phương án đấu giá, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất được sử dụng để 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 ủy quyền, phân cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, hoàn chỉnh hồ sơ về đất đai cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

4. Sở Xây dựng

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó nêu rõ các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng (vị trí, ranh giới khu, diện tích, các chỉ tiêu sử dụng đất như tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng tối đa).

5. Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung theo Quy định này.

6. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa

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

b) Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương trên hệ thống truyền thanh và các hình thức tuyên truyền khác trên địa bàn quản lý.

c) 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.

d) Cử đại diện tham dự các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền; chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện việc giao quyết định phê duyệt kết quả đấu giá; bàn giao đất trên thực địa; thực hiện thủ tục cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo thẩm quyền.

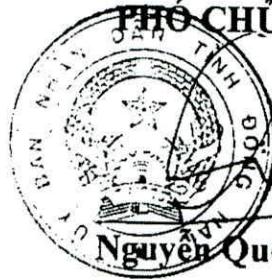
7. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức khác có liên quan

Thủ trưởng các sở, ban, ngành trong tỉnh trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm phối hợp thực hiện tốt việc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 16. Việc sửa đổi, bổ sung

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

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



(Handwritten signature)
Nguyễn Quốc Hùng