

## 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 Thanh Hóa

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

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

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

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

*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 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của liên Bộ Tài chính - 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 liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp 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 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;*

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

*Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;*

*Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ;*

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 527/TTr-STP ngày 10/11/2017 và Công văn số 11/STP-BTTP ngày 03/01/2018 về việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh 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 Thanh Hóa.

### 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 Thanh Hóa”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 3 năm 2018. Quyết định số 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nội vụ, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các ngành, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

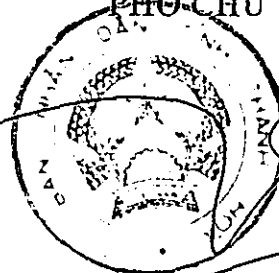
#### Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
  - Các Bộ: Tài chính, TN&MT, Tư pháp;
  - TTr Tỉnh uỷ, TTr HĐND tỉnh;
  - Đoàn Đại biểu QH Thanh Hóa;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
  - UB MTTQ tỉnh và các đoàn thể cấp tỉnh;
  - Công báo tỉnh Thanh Hóa;
  - Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa;
  - Lưu: VT, KTTT (HYT).
- QDCD 18-001

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH *chan*



*Lê Thị Thìn*

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

## **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 Thanh Hóa**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số : 07 /2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)*

### **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (sau đây gọi tắt là đấu giá).

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

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

#### **Điều 3. Người được tham gia đấu giá**

1. Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 và có đủ điều kiện đăng ký tham gia theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản: Người tham gia đấu giá là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có vốn pháp định đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

Người được tham gia đấu giá quy định tại Điều 3 của Quy định này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá, phù hợp với từng dự án cụ thể, trong đó có nội dung cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định.

## 2. Điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính

a) Người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- 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 20ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; đồng thời vốn chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án mà mình đang thực hiện.

- Có cam kết tài trợ vốn vay để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có phương án đầu tư xây dựng khả thi, hiệu quả.

b) Ký quỹ theo quy định tại Quyết định số 2344/2016/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Trường hợp đấu giá đất đã chia lô làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần các điều kiện quy định tại điểm a, b khoản này.

3. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án.

4. Trong một gói đấu giá thì một hộ gia đình chỉ được một cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

5. Trường hợp liên danh đứng tên chung tham gia đấu giá, các nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận, cam kết vốn tham gia trong liên danh, quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

6. Tùy theo tính chất, đặc điểm và quy mô của gói đấu giá, đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá sẽ được xác định cụ thể trong phương án đấu giá do cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 5. Người không được tham gia đấu giá**

1. Những người theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản gồm:

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

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

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

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

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

3. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá quy định tại Điều 4 Quy định này.

### **Điều 6. Quỹ đất thực hiện đấu giá**

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

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

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

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

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

6. Đất sử dụng vào mục đích giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

7. Đất để giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

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

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

10. Đất do Ủy ban nhân dân 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;

11. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại điểm b và điểm c Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

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

### **Điều 7. Điều kiện về thửa đất được đưa ra đấu giá**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Điều 8. Thẩm quyền quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá**

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

2. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là cấp huyện) quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá bao gồm:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đối với đất xen cư (là đất ở nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc ít nhất có 01 mặt tiếp giáp với khu dân cư hiện có và có tổng diện tích đất ở theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt dưới 1.000m<sup>2</sup>).

b) Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất và phòng Tài nguyên và Môi trường, phù hợp với quy hoạch đất đai và quy hoạch xây dựng.

## **Chương II**

### **CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 9. Lập kế hoạch định giá quyền sử dụng đất hàng năm**

Trên cơ sở đề xuất về quỹ đất đưa ra đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính tổng hợp, lập kế hoạch định giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh, trình UBND tỉnh duyệt theo quy định.

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

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch định giá quyền sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt và gửi Sở Tư pháp để theo dõi.

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

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

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

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; tiền hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá; tiền ký quỹ (nếu có);

đ) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và bước giá được áp dụng khi thực hiện từng cuộc đấu giá.

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

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

h. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá;

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

k) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất;

l) Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

m) Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá;

n) Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá;

o) Xử lý vi phạm.

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

a) Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trừ trường hợp quy định tại điểm b Khoản này, hoặc ủy quyền.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chia lô (thửa) để đấu giá quyền sử dụng đất từng lô (thửa) cho hộ gia đình, cá nhân, đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản (trừ các dự án đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa thực hiện).

### Điều 11. 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, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt và gửi Sở Tư pháp để theo dõi.

Hồ sơ gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

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

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản với 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.

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

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 10 Quy định này.

### **Điều 12. Xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá**

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

2. Xác định giá khởi điểm để đấu giá đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo Điều 3, Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao: Đối với khu đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên, giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Đối với khu đất có giá trị dưới 30 tỷ, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Tài chính.

3. Xác định khởi điểm để đấu giá đất ngoài khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo Điều 2, 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: Đối với khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên, giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh do Sở Tài chính làm thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Đối với khu đất có giá trị dưới 20 tỷ, căn cứ hồ sơ xác định giá khởi điểm do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan tài chính xác định giá khởi điểm trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

4. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

- a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);
- b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;
- d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

5. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá phải phù hợp, sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá, không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

### **Điều 13. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và tổ chức đấu giá**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá

a) Cấp tỉnh: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trực thuộc sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Cấp huyện: Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc Phòng tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất.

2. Tổ chức đấu giá

a) Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trực thuộc Sở Tư pháp và doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập theo quy định tại Điều 23 Luật Đấu giá tài sản 2016 (gọi tắt là tổ chức đấu giá).

b) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá hoặc pháp luật có quy định về thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hội đồng đấu giá gồm ba thành viên trở lên; Chủ tịch Hội đồng là người có tài sản đấu giá hoặc người được ủy quyền; thành viên của Hội đồng là đại diện cơ quan tài chính, cơ quan tư pháp cùng cấp, đại diện cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định của pháp luật.

c) Nguyên tắc hoạt động; quyền và nghĩa vụ của Hội đồng; nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 61, 62, 63 Luật Đấu giá tài sản.

### **Điều 14. Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất**

1. UBND cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất lựa chọn tổ chức đấu giá gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trực thuộc Sở Tư pháp và doanh nghiệp đấu giá tài sản. Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản.

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải được ký kết giữa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 13 của Quy định này với tổ chức đấu giá tài sản.

3. Nội dung của hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản và Khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 14/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp.

4. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 13 Quy định này có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức đấu giá tài sản mà mình ký kết những hồ sơ, tài liệu có liên quan đến khu đất, lô đất được đấu giá.

5. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản.

**Điều 15. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất, bán hồ sơ đấu giá**

1. Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

- Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá;
- Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá;
- Địa điểm khu đất, lô đất được đấu giá;
- Diện tích, kích thước, mốc giới của khu đất, lô đất được đấu giá;
- Giá khởi điểm của từng khu đất, lô đất được đấu giá;
- Quy hoạch chi tiết của khu đất, lô đất được đấu giá;
- Mục đích sử dụng theo quy hoạch của khu đất, lô đất được đấu giá;
- Thời hạn sử dụng của khu đất, lô đất được đấu giá;
- Thời gian và địa điểm tham khảo hồ sơ khu đất, lô đất được đấu giá;
- Những thông tin cần thiết khác liên quan đến khu đất, lô đất được đấu giá;
- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;
- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;
- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;
- Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;
- Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

c) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh trong hồ sơ đấu giá về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

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

a) Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, thì tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai trên Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh hoặc Báo Thanh Hóa và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; thời gian thông báo công khai ít nhất là 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 02 (hai) ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai trước ngày mở cuộc đấu giá là 15 ngày.

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

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

c) Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai trong hồ sơ đấu giá.

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

a) Hồ sơ gồm:

- Thông báo đấu giá;
- Đơn tham gia đấu giá (trong đó có thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định);

- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 kèm theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, dự án khu đô thị, khu nhà ở; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư);

- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Các hồ sơ khác có liên quan (nếu có).

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

## **Điều 16. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước**

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và khoản tiền đặt trước cho tổ chức thực hiện cuộc đấu giá; nộp tiền ký quỹ (nếu có) theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh theo thời hạn đã được niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất.

### **1. Tiền hồ sơ**

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

### **2. Tiền đặt trước**

- Người tham gia đấu giá QSDĐ phải nộp tiền đặt trước. Mức tiền đặt trước theo phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Khoản tiền này được thu bằng tiền đồng Việt Nam hoặc giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay của Ngân hàng với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực ba tháng kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

- Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu gói thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số gói tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá. Thời hạn nộp trong 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

### **3. Xử lý tiền đặt trước**

a) Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

b) Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại điểm c Khoản này.

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;
  - Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
  - Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;
  - Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;
- d) Tiền đặt trước quy định tại điểm c Khoản 3 Điều này thuộc về ngân sách Nhà nước, sau khi trừ chi phí đấu giá.

### **Điều 17. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá và trình tự tiến hành cuộc đấu giá**

1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Theo quy định tại Điều 40 Luật Đấu giá tài sản và cụ thể được quy định tại phương án đấu giá, quy chế đấu giá.

2. Bước giá: Bước giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Bước giá để đấu giá là phân chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề). Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp tối thiểu là 0,5% đối với tổ chức và 1% đối với hộ gia đình, cá nhân cộng với mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

3. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá: Được thực hiện theo quy định tại Chương III Luật Đấu giá tài sản.

#### **4. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá**

a) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: gồm dự toán ngân sách Nhà nước giao cho cơ quan được giao thực hiện xác định giá khởi điểm hoặc được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất; tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

b) Quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

c) Nội dung và mức chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

### **Điều 18. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

## **Điều 19. 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, tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá tài sản chuyên kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản 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 chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân đã ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất xem xét, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

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

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

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành 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.

5. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được 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, Sở Tư pháp và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

## **Điều 20. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi trúng đấu giá**

1. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND cấp có thẩm quyền gửi đến, cơ quan Thuế thông báo cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thuê đất về nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp chuyển Thông báo bằng đường bưu điện theo địa chỉ, số điện thoại liên lạc của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất đã ghi trong Phiếu chuyển thông tin thì phải gửi theo hình thức “gửi bảo đảm”.

Trường hợp chuyển thông báo trực tiếp đến người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất, việc giao nhận phải ghi vào “Sổ giao nhận Thông báo nghĩa vụ tài chính về đất đai” theo mẫu số 03/LCHS ban hành kèm theo Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của liên Bộ Tài chính - 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.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo. Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của cơ quan Thuế.

- Quá thời hạn theo quy định trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Quá 120 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của cơ quan Thuế, nếu người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền trúng đấu giá sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc hủy kết quả đấu giá quy định tại Khoản 1 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản và được ghi trong quy chế cuộc đấu giá.

- Trường hợp quy định khác về nộp tiền sử dụng đất do UBND tỉnh quyết định và được đưa vào phương án đấu giá quyền sử dụng đất của dự án.

2. Tài khoản nộp tiền: Số tiền trúng đấu giá được nộp vào tài khoản tạm giữ tiền sử dụng đất do Sở Tài chính hoặc phòng Tài chính - Kế hoạch (dự án do cấp huyện tổ chức đấu giá) mở tại Kho bạc Nhà nước. Sau khi xác định chi phí bồi thường GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có), Sở Tài chính hoặc phòng Tài chính - Kế hoạch trình UBND cùng cấp thanh toán chi phí bồi thường GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác có liên quan đến dự án (nếu có). Số tiền còn lại thực hiện phân chia cho các cấp ngân sách theo tỷ lệ quy định.

3. Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số



tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

4. Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ theo quy định.

**Điều 21. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất của người trúng đấu giá bao gồm cả tiền chậm nộp (nếu có), 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 điểm d Khoản 5 Điều 68 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. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban Nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

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.

### **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 22. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh**

1. Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức bán đấu giá.

b) Hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và đơn vị có liên quan xây dựng tiêu chí cụ thể theo Khoản 4 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản để lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong Quý II năm 2018, trình UBND xem xét, quyết định.

c) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Phối hợp giám sát việc tổ chức cuộc đấu giá;

đ) Thông báo danh sách các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn.

## 2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trong đó có danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ xác định giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

c) Tổ chức thẩm định phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh).

d) Theo thẩm quyền được phân cấp, 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 cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

đ) Lập báo cáo tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo định kỳ (06 tháng, 01 năm) gửi Bộ TNMT, Bộ Tư pháp, đồng thời gửi UBND tỉnh.

## 3. Sở Tài chính

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

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

c) Phối hợp với Cục Thuế tỉnh theo dõi, đôn đốc việc thu nộp tiền đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật, đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy định về nộp tiền sử dụng đất.

d) Phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp thẩm định giá khởi điểm để đấu giá đất đối với khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng trong Khu kinh tế, khu công nghệ cao.

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

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

#### 4. Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa

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

b) Kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp việc thu tiền thuê 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 23. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện**

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

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

3. Phê duyệt phương án đấu giá và công nhận kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

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

#### 5. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã

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

b) Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu đất, lô đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn được đấu giá; tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Rà soát, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

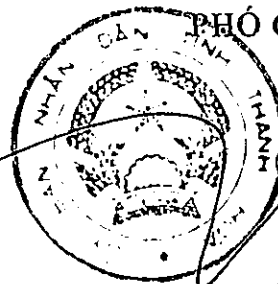
#### Điều 24. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa

1. Tổng hợp danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 9 hàng năm.
2. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định đấu giá trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.
3. Đề nghị xác định giá khởi điểm (kèm theo phương án) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức xác định và được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
4. Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.
5. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.
6. Thông báo, đơn độc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

#### Điều 25. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp quỹ đất đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016.
2. Những nội dung khác về đấu giá không được quy định trong Quy định này thì áp dụng quy định của Luật Đấu giá tài sản.
3. Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. /*thc*

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



*Lê Thị Thìn*  
Lê Thị Thìn