

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Số: /2022/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2022

DỰ THẢO

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 Tuyên Quang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019; khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

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

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

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 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 đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số /TTr-STP ngày tháng 9 năm 2022.

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 tỉnh Tuyên Quang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày..tháng..năm..

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Công an tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ TP (để kiểm tra);
- Vụ Pháp chế, Bộ TN&MT;
- Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBNDTTQ và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Như Điều 3 (thi hành);
- TT HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Công báo tỉnh Tuyên Quang;
- Cổng TTĐT của tỉnh;
- Báo Tuyên Quang; Đài PT&TH tỉnh;
- Lưu: VT.

(báo cáo)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

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 Tuyên Quang**

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây gọi tắt là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

2. Những nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu thực hiện trong Quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với 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; đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức đấu giá tài sản; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là cơ quan, tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, thành phố đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân huyện, thành phố (viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 4. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013. Các đối tượng thuộc khoản này không được liên doanh, liên kết để tham gia đấu giá.

b) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, ngoài các điều kiện tại khoản 1 Điều này, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá còn phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Có điều kiện về vốn và năng lực tài chính theo quy định tại khoản 2, Điều 14 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.

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về 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.

d) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, thị tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá ngoài việc phải đảm bảo điều kiện quy định tại điểm a, điểm b khoản này còn phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1, Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020).

3. 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.

b) Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 5. Xét điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Kết thúc thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chủ trì, phối hợp với đơn vị được giao tổ chức đấu giá tài sản xét hồ sơ để xác định tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện hay không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Việc xét điều kiện tham gia đấu giá được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành phần tham dự và lưu trữ trong hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ xét điều kiện tham gia đấu giá, danh sách các đơn vị đăng ký tham gia đấu giá, danh sách đơn vị đủ điều kiện tham gia đấu giá phải được bảo mật theo quy định.

3. Kết thúc việc xét hồ sơ, tổ chức đấu giá tài sản thông báo công khai danh sách những tổ chức, cá nhân không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời niêm yết tại trụ sở tổ chức đấu giá tài sản và đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 6. Tỷ lệ tiền đặt trước

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Trường hợp 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá là số lẻ, thì tổ chức đấu giá tài sản và đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có thể thống nhất làm tròn số tiền đặt trước đến hàng trăm nghìn đồng nhưng không được vượt quá 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

Điều 7. Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản trên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản, Trang thông tin điện tử của mình trong thời hạn tối thiểu 05 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp hồ sơ lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 8. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

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

2. Trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản, đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo quá trình, kết quả tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, phương án thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử

dụng đất gửi lấy ý kiến tham gia của Sở Tư pháp trước khi trình cơ quan có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 9. Hình thức đấu giá

Tổ chức đấu giá tài sản thoả thuận với đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn các hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, trong đó ưu tiên thực hiện hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp và đấu giá trực tuyến.

Điều 10. Giám sát, kiểm tra công tác đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm giám sát tổ chức đấu giá tài sản thực hiện trách nhiệm theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, tập trung vào các khâu như: Ban hành quy chế cuộc đấu giá, thông báo đấu giá, niêm yết việc đấu giá, xem tài sản đấu giá, bán hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá và việc thực hiện trình tự thủ tục tại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong quá trình tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và cơ quan có thẩm quyền phải gửi Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất cho Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi.

Trong quá trình thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản phải gửi Quy chế cuộc đấu giá, Thông báo công khai việc đấu giá, Báo cáo kết quả cuộc đấu giá đến Sở Tư pháp để theo dõi.

Trong quá trình theo dõi, quản lý mà phát hiện có sai sót, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức đấu giá tài sản biết, khắc phục. Trường hợp cần thiết Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường có thể thành lập Tổ công tác của cơ quan, đơn vị mình hoặc chủ trì, phối hợp

với cơ quan, đơn vị có liên quan thành lập Tổ công tác liên ngành để giám sát, kiểm tra việc đấu giá quyền sử dụng đất trong bất kỳ giai đoạn nào của cuộc đấu giá.

Điều 11. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước được quy định cụ thể trong Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá và được công khai để tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá biết thực hiện. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá được xác định như sau:

Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá nộp ít nhất 50% số tiền trúng đấu giá; trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá còn lại và khoản tiền chậm nộp (nếu phát sinh).

2. Quá thời hạn nêu tại khoản 1 Điều này người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan Thuế mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa (lô) đất đã được công nhận. Trong thời hạn 3 (ba) năm kể từ ngày bị hủy kết quả trúng đấu giá, người bị hủy kết quả trúng đấu giá không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

Người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nhận lại số tiền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm tiền đặt trước) nhưng không được tính lãi và trượt giá. Số tiền đặt trước của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ chi phí đấu giá theo quy định của pháp luật.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Sở Tư pháp

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

b) Thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thực hiện trách nhiệm của đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

b) Hướng dẫn các đơn vị cấp huyện, cấp xã trong xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức cuộc đấu giá đất, thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, trình tự, thủ tục thực hiện hủy quyết định công nhận trúng đấu giá theo Quy định này và quy định của pháp luật hiện hành.

d) Kiểm tra, hướng dẫn việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá, đảm bảo sử dụng đất đúng quy hoạch, mục đích, tiến độ.

3. Sở Tài chính

a) Thực hiện theo thẩm quyền về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo chặt chẽ, sát với giá thị trường và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

b) Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn các đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Công an tỉnh

Phối hợp chặt chẽ với các đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức đấu giá tài sản đảm bảo an toàn, an ninh trật tự tại các cuộc đấu giá. Tăng cường nắm bắt tình hình, kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm quy định pháp luật trong việc đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Cục Thuế tỉnh

a) Thông báo và hướng dẫn tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xử lý các trường hợp tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất chậm nộp, không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Quy định này và pháp luật hiện hành.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Thực hiện và chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thuộc thẩm quyền quản lý thực hiện nghiêm Quy định này và các quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan làm tốt công tác phòng ngừa, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất. Phối hợp với các tổ chức đấu giá tài sản trong việc đảm bảo an ninh, trật tự cho các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Trong 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, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH