

Số: 35 /2017/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

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

Căn cứ 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 số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của 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 liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo Bảng giá đất của Hội đồng Thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng Thẩm định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của 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 số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của 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 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tại Tờ trình số 1226/TTrLN:STC-STNMT-SXD-CT ngày 02/3/2017; đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 2650/STC-QLG ngày 03/5/2017 và Tờ trình số 4737/TTr-STC ngày 27/7/2017; Văn bản thẩm định số 657/STP-VBPQ ngày 10/4/2017 và Văn bản số 1697/STP-VBPQ ngày 08/8/2017 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ 09/11/2017 và bãi bỏ các quy định sau:

- Quyết định số 54/2013/QĐ-UBND ngày 02/12/2013 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Bãi bỏ Điều 6, Điều 7 Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội và các nội dung trái với quy định này.

- Bãi bỏ quy định “Hồ sơ mời đấu giá được in, tải miễn phí” quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 13 quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành

kèm theo Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính, TN&MT, Xây dựng;
- Thường trực: Thành ủy, HĐND Thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra Văn bản - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Như Điều 3;
- Văn phòng: Thành ủy, ĐBQH&HĐND TP;
- Trung tâm công báo; Công giao tiếp điện tử TP;
- CVP, các PCVP, TH, KT, TNMT, QHXDGT;
- Lưu: VT, KT. *PC*

40243 (140)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *24*
CHỦ TỊCH *24*



Nguyễn Đức Chung

QUY ĐỊNH

Về việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2017/QĐ-UBND ngày 30 /10/2017 của UBND Thành phố)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với quỹ đất quy định tại Điểm a, b, c, d, đ, g Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp 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 của doanh nghiệp nhà nước (bao gồm cả giá trị quyền sử dụng đất) không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp (Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản) và Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Các đối tượng khác có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương II

XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Nguyên tắc, phương pháp xác định giá khởi điểm

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định như sau:

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất đấu giá có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) và trường hợp thực hiện dự án đầu tư, giá khởi điểm là giá đất cụ thể được xác định theo một trong các phương pháp so sánh, chiết trừ, thu nhập và thặng dư (hoặc có sự kết hợp giữa các phương pháp).

Đối với dự án đầu tư có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng, giá khởi điểm được xác định không được thấp hơn giá đất quy định tại Bảng giá nhân hệ số điều chỉnh giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá.

b) Trường hợp đối với các thửa đất đấu giá có giá trị dưới 30 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) để giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây nhà ở riêng lẻ hoặc đấu giá cho thuê đất trả tiền một lần cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây cửa hàng, kiốt kinh doanh, giá khởi điểm được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, cơ quan tài chính đề xuất điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp thời hạn thuê đất của thửa đất đấu giá nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất thì giá khởi điểm được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

2. Giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, cụ thể như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất (đồng/m}^2\text{/năm)} = \text{Giá đất quy định tại Bảng giá đất (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Mức tỷ lệ (\%)} \text{ đơn giá thuê đất}$$

Trong đó:

- Giá đất quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm xác định giá khởi điểm;

- Hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm, mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực

tế tại địa phương, cơ quan tài chính đề xuất điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp thời hạn thuê đất của thửa đất đấu giá nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất thì giá khởi điểm được xác định như trên và nhân tỷ lệ giữa thời hạn được thuê đất trên thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất.

Điều 4. Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê các trường hợp sau:

a) Đấu giá để thực hiện dự án đầu tư;

b) Thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất quy định trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài chính phê duyệt giá khởi điểm trong các trường hợp sau:

a) Đấu giá để giao đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với các thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất quy định trong Bảng giá) dưới 30 tỷ đồng cho các khu đất UBND Thành phố giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội tổ chức thực hiện.

b) Đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư hoặc các khu đất do Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội thực hiện.

Thời gian ủy quyền: Chủ tịch UBND Thành phố ban hành Quyết định ủy quyền quy định thời gian thực hiện cụ thể.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá các trường hợp còn lại.

Điều 5. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm

1. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với các thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên và trường hợp đấu giá để thực hiện dự án đầu tư:

1.1. Trình tự thực hiện:

Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn xác định để đề xuất gửi Hội đồng Thẩm định giá đất do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng thẩm định làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

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

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, trong đó có cam kết đảm bảo hoàn thành hạ tầng kỹ thuật trước khi tổ chức đấu giá;

b) Bản sao hợp lệ các văn bản sau:

- Quyết định thu hồi đất, giao đất của cơ quan có thẩm quyền;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất đấu giá (diện tích, loại đất, chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...);
- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá của cơ quan có thẩm quyền;
- Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản cam kết đã giải phóng mặt bằng.

2. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây nhà ở riêng lẻ hoặc làm cửa hàng, kiốt kinh doanh:

2.1. Trình tự thực hiện:

Đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất và khảo sát giá đất (nếu có) trên địa bàn làm cơ sở đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất gửi Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính – Kế hoạch:

- Trường hợp khu đất đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội thực hiện: Sở Tài chính chủ trì thẩm định và phê duyệt.

- Các trường hợp còn lại: Phòng Tài chính – Kế hoạch thẩm định trình UBND cấp huyện phê duyệt.

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

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất (trong đó nêu rõ vị trí thửa đất, số thửa đất, diện tích đất đưa ra tổ chức đấu giá, loại đất, mục đích sử dụng đất và đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất, cam kết đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật trước khi tổ chức đấu giá);

b) Kết quả khảo sát của UBND cấp xã hoặc Đơn vị được giao tổ chức thực hiện công tác đấu giá về giá đất giao dịch trên địa bàn (trường hợp tăng hệ số điều chỉnh giá đất);

c) Bản sao hợp lệ các văn bản sau:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất đấu giá (diện tích, loại đất, chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...);

- Quyết định thu hồi đất, giao đất để thực hiện đấu giá;

- Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản cam kết đã giải phóng mặt bằng.

3. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

3.1. Trình tự thực hiện:

Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính – Kế hoạch:

- Các trường hợp đấu giá để thực hiện dự án đầu tư; khu đất UBND Thành phố giao Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội thực hiện: Sở Tài chính chủ trì thẩm định và phê duyệt.

- Các trường hợp còn lại: Phòng Tài chính – Kế hoạch thẩm định trình UBND cấp huyện phê duyệt.

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

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất (trong đó nêu rõ mục đích sử dụng đất, vị trí thửa đất, số thửa đất đấu giá, loại đất, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cam kết đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật trước khi tổ chức đấu giá);

b) Bản sao hợp lệ các văn bản sau:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất đấu giá (diện tích, loại đất, chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...);

- Quyết định thu hồi, giao đất để thực hiện đấu giá;

- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá;

- Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản xác định đất không phải giải phóng mặt bằng.

- Kết quả điều tra khảo sát thực tế (đối với trường hợp tăng hệ số điều chỉnh giá đất).

4. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn:

Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đề xuất giá khởi điểm và gửi hồ sơ kèm theo gồm: thông tin địa chính khu đất (địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn, hình thức sử dụng đất) gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất.

5. Trình tự, thời gian xác định, thẩm định giá khởi điểm thực hiện tại từng Sở, Ngành theo quy định về Quy chế hoạt động của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể Thành phố.

Điều 6. Xác định lại giá khởi điểm

Trường hợp đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao, khi bán hồ sơ đấu giá không có hoặc không đủ người tham dự phiên đấu giá theo quy định hoặc các thửa đất trúng đấu giá bị hủy kết quả, thì cơ quan được giao việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị xác định lại giá khởi điểm để tổ chức đấu giá lại.

Nguyên tắc, trình tự, thẩm quyền xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

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

Điều 7. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

1. Dự toán ngân sách nhà nước giao cho Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
2. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
3. Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định;
4. Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc cửa hàng, ki ốt kinh doanh và đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với thửa đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng; đấu giá cho thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn:

TT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm	Đơn giá (đồng/hồ sơ)
1	Từ 200 triệu đồng trở xuống	100.000
2	Từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200.000
3	Từ trên 500 triệu đồng	500.000

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, đấu giá thửa đất có giá trị (tính theo giá đất quy định trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên và các trường hợp không thuộc phạm vi Khoản 1 Điều này:

TT	Diện tích đất	Đơn giá (đồng/hồ sơ)
1	Từ 0,5 ha trở xuống	1.000.000
2	Từ trên 0,5 ha đến 2 ha	3.000.000
3	Từ trên 2 ha đến 5 ha	4.000.000
4	Từ trên 5 ha	5.000.000

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá được hoàn lại toàn bộ tiền đã nộp để tham gia đấu giá trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên bán đấu giá. Không

hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

Điều 9. Nội dung chi

1. Nội dung chi của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch được quy định tại Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

2. Nội dung chi của cơ quan, đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

3. Nội dung chi của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 10. Mức chi

1. Đối với các khoản chi đã có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với các khoản chi chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức, đơn giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

3. Mức thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để mở phiên đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 11 của Quy định này.

Điều 11. Mức thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Mức thù lao dịch vụ đấu giá chi trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong trường hợp đấu giá thành công được quy định như sau:

a) Mức thù lao dịch vụ trả cho tổ chức bán đấu giá:

Mức thù lao dịch vụ trả
cho tổ chức bán đấu giá = Phần cố định + Phần tăng thêm

- Phần tăng thêm = Tỷ lệ % tăng thêm $\times \sum_{i=1}^n S_i (P_{\text{trúng } i} - P_{\text{khởi điểm } i})$

Trong đó:

S: Diện tích đất của thửa i

$P_{\text{trúng } i}$: Giá trúng của thửa i

$P_{\text{khởi điểm } i}$: Giá khởi điểm của thửa i

- Phần chi phí cố định và tỷ lệ tăng thêm như sau:

TT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm/hợp đồng	Mức chi phí	
		Phần cố định	Tỷ lệ tăng thêm
I	Đấu giá cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ, cửa hàng, ki ốt kinh doanh, đấu giá cho thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn:		
1	Từ 1 tỷ đồng trở xuống	13,64 triệu đồng	1%
2	Từ trên 1 tỷ đồng đến 5 tỷ đồng	22,73 triệu đồng	1%
3	Từ trên 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	31,82 triệu đồng	1%
4	Từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	40,91 triệu đồng	1%
5	Từ trên 50 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	50,00 triệu đồng	1%
6	Từ trên 100 tỷ đồng	59,09 triệu đồng	1%
II	Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư		
	01 phiên đấu giá	35 triệu đồng	0,5%

Mức chi phí nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và là mức tối đa cho một hợp đồng bán đấu giá. Mức thù lao tối đa trả cho một hợp đồng bán đấu giá thành công không quá 300.000.000 đồng/01 hợp đồng.

b) Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu hoặc hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Việc xác định thù lao dịch vụ đấu giá cụ thể cho từng Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản do cơ quan, đơn vị được giao xử lý việc tổ chức đấu giá với Đơn vị đấu giá chuyên nghiệp thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá và không vượt quá mức thù lao tối đa quy định nêu trên.

2. Mức thù lao dịch vụ đấu giá trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong trường hợp bán đấu giá thành công (hết thời gian nộp tiền, người trúng đấu giá nộp đủ tiền theo kết quả trúng đấu giá): Mức thù lao trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp là mức giá trúng thầu, hoặc mức giá đã thống nhất ký hợp đồng nhưng tối đa không vượt quá mức quy định tại Khoản 1 Điều này.

Thời gian thanh toán thù lao dịch vụ đấu giá: Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá thành hoặc đấu giá không thành, cơ quan, đơn vị được giao tổ chức đấu giá thanh toán cho tổ chức đấu giá chuyên nghiệp phần chi phí cố định trong thù lao dịch vụ đấu giá tài sản hoặc các chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý theo hợp đồng thỏa thuận trong trường hợp bán đấu giá không thành công; sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định, cơ quan, đơn vị thanh toán phần thù lao theo tỷ lệ tăng thêm cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định.

3. Mức thù lao trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong trường hợp bán đấu giá không thành:

- Trường hợp phiên đấu giá đã được tổ chức, đã xác định được kết quả trúng đấu giá và người trúng đấu giá, nhưng hết thời gian nộp tiền theo Thông báo trúng đấu giá, người trúng đấu giá không nộp tiền theo quy định, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán phần chi phí cố định đã thống nhất ký hợp đồng hoặc mức trúng thầu, nhưng mức tối đa không vượt quá phần chi phí cố định quy định tại Khoản 1 Điều này.

- Trường hợp Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã triển khai các công việc theo hợp đồng thỏa thuận, nhưng phiên đấu giá không được tổ chức hoặc được tổ chức nhưng không xác định được kết quả trúng đấu giá, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá do cơ quan, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận. Mức chi phí trong trường hợp này tối đa không vượt quá phần chi phí cố định đã thống nhất ký hợp đồng hoặc mức trúng thầu, nhưng mức tối đa bằng mức chi phí cố định quy định tại Khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều thửa đất mà có một phần đấu giá không thành thì căn cứ vào mức giá theo hợp đồng đã ký (hoặc mức giá trúng thầu), tỷ lệ phần trăm (%) đấu giá thành công và tỷ lệ phần trăm (%) đấu giá không thành theo giá khởi điểm để xác định mức chi phí trả cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định sau:

- Đối với phần diện tích đất đấu giá thành công: Mức chi phí được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) đấu giá thành công nhân với phần chi phí cố định của mức ký hợp đồng hoặc mức trúng thầu, cộng với tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch của mức ký hợp đồng hoặc mức trúng thầu nhân với chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm của phần diện tích đấu giá thành công.

- Đối với phần diện tích đất đấu giá không thành công: Mức chi phí được xác định bằng các chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá phần diện tích đất đấu giá không thành do cơ quan, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận, nhưng tối đa không vượt quá tỷ lệ phần trăm (%) đấu giá không thành nhân với phần chi phí cố định của mức giá đã ký hợp đồng hoặc mức trúng thầu.

- Phần chi phí cố định và tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm mà Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trúng thầu hoặc đã ký hợp đồng (trong trường hợp không đấu thầu) không được cao hơn phần chi phí tương ứng quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Mức thù lao dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được xác định trong Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá.

Điều 12. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch cấp huyện căn cứ vào nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 9, 10 của Quy

định này và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí xác định giá khởi điểm trình UBND cùng cấp phê duyệt bố trí nguồn trong dự toán kinh phí chi thường xuyên của từng Đơn vị.

2. Cơ quan, Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ vào tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11 của Quy định này và khối lượng công việc dự kiến phát sinh (trừ các nội dung chi cho việc xác định giá khởi điểm) để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình UBND cùng cấp phê duyệt bố trí nguồn trong dự toán kinh phí chi thường xuyên của đơn vị.

3. Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có trách nhiệm báo cáo quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

Điều 13. Thu, nộp, quản lý kinh phí thu của người tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu tiền bán hồ sơ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá.

2. Đối với tiền bán hồ sơ: Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

3. Đối với khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá:

a) Quy định về tiền đặt trước: Người đăng ký tham dự đấu giá phải nộp tiền đặt trước:

TT	Giá trị của ô, thửa đất theo giá khởi điểm đấu giá	Tỷ lệ % tiền đặt cọc
1	Từ 1 tỷ đồng trở xuống	Từ 15% đến 20%
2	Từ trên 1 tỷ đồng đến 5 tỷ đồng	Từ 12% đến dưới 15%
3	Từ trên 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	Từ 10% đến dưới 12%
4	Từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	Từ 8% đến dưới 10%
5	Từ trên 50 tỷ đồng	Từ 5% đến dưới 8%

b) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan, đơn vị được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là 03 ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá. Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước.

Tuỳ điều kiện cụ thể, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp áp dụng các phương thức bảo quản: Lưu giữ tại tổ chức bán đấu giá, trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại Ngân hàng hoặc gửi Kho bạc Nhà nước. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng các biện pháp bảo quản: Lưu giữ tại cơ quan thường trực của Hội đồng hoặc gửi Kho bạc Nhà nước.

c) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan, đơn vị được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh (nếu có) cho những người không trúng đấu giá chậm nhất là ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc và nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện

Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu trong văn bản này bị thay thế hoặc sửa đổi, bổ sung thì thực hiện theo văn bản thay thế hoặc văn bản đã được sửa đổi, bổ sung.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố điều chỉnh cho phù hợp. /s. *Ph*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

