

Số: 43 /2015/QĐ-UBND

Bạc Liêu, ngày 12 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu 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 Bạc Liêu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính 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;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 203/TTr-STC ngày 13 tháng 4 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu 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 Bạc Liêu.

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 1 như sau:

“1. Quy chế này quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu; trách nhiệm và mối quan hệ phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất.

Việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và doanh nghiệp (ngoài 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) không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.”

2. Bổ sung mới Điều 9 như sau:

“Điều 9. Trình tự xác định, thẩm định và thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trình tự xác định, thẩm định giá đất cụ thể:

a) Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục hồ sơ liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trích đo, trích lục hiện trạng khu đất, thửa đất; sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; mục đích sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất; hình thức giao đất, cho thuê đất.

b) Việc xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất thực hiện như sau:

- Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lựa chọn thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể để xác định giá đất. Trường hợp có nhiều tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cùng đăng ký tham gia thì việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất kiểm tra, trình Sở Tài chính (*Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất*) thẩm định để trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

- Hồ sơ thẩm định phương án giá đất gồm có:

- + Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- + Dự thảo Tờ trình về phương án giá đất;
- + Dự thảo phương án giá đất;

+ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 30 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

+ Chứng thư, Báo cáo kết quả định giá đất (*đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất*).

- Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tiến hành các phiên họp để thẩm định dự thảo phương án giá đất theo các nội dung sau:

+ Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 112 Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất;

+ Thẩm định việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong xây dựng phương án giá đất;

+ Thẩm định tính trung thực, khách quan của các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất;

+ Đại diện cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc xác định giá đất của thửa đất cần định giá có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu.

- Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định:

Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn thiện phương án giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, hồ sơ gồm có:

+ Tờ trình về phương án giá đất;

+ Dự thảo phương án giá đất;

+ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

+ Chứng thư, báo cáo kết quả định giá đất (*đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất*);

+ Văn bản thẩm định phương án giá đất.

2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể:

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể để làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

a) Giá đất cụ thể để giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Giá đất cụ thể để cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.”

3. Sửa đổi, bổ sung lại Điều 9 thành Điều 9a như sau:

“ Điều 9a. Trình tự xác định và thẩm quyền quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất;

b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đấu giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo trình tự tại Điều 9 Quyết định này.

2. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đấu giá có cùng thời hạn do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo trình tự tại Điều 9 Quyết định này.

3. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Đơn giá khởi điểm được xác định như sau:

$$\text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)} = \text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Mức tỷ lệ (\%) đơn giá thuê đất}$$

- Giá đất tính tiền thuê đất là giá đất của mục đích sử dụng đất đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất như sau:

$$\text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)} = \text{Giá đất quy định tại Bảng giá đất (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

+ Giá đất quy định tại Bảng giá đất là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm xác định giá khởi điểm;

+ Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 3 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.

- Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm xác định giá khởi điểm.

4. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng công trình ngầm (*không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất*) được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 5 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.

5. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này;

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức thu cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 6 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.

6. Tổng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tổng giá khởi điểm đấu} \\ \text{giá quyền sử dụng đất (đồng)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá khởi điểm đấu giá} \\ \text{quyền sử dụng đất} \\ \text{(đồng)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Giá trị tài sản} \\ \text{gắn liền với đất} \\ \text{(đồng)} \end{array}$$

Trong đó:

a) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này;

b) Giá trị tài sản gắn liền với đất (*gồm nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác*) là giá trị thực tế còn lại của tài sản theo kết quả đánh giá lại.

Việc xác định giá trị thực tế còn lại của tài sản phải bảo đảm phù hợp với thực tế, không thấp hơn giá trị tài sản mới cùng loại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (*nếu có*) nhân với tỷ lệ chất lượng còn lại tại thời điểm xác định giá khởi điểm tài sản gắn liền với đất.

7. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài chính để xác định và trình cấp có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm quy định tại Khoản 9 Điều này.

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

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính;

b) Phương án 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 diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất, hồ sơ trích lục, trích đo thửa đất, khu đất...): 01 bản sao;

Đối với trường hợp đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì trong hồ sơ trích lục, trích đo thửa đất, khu đất phải thể hiện diện tích đất tương ứng với từng vị trí 1,2,3 của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.

d) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai): 01 bản sao;

đ) Quyết định giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh (trong trường hợp 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): 01 bản sao.

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất. Cơ quan được xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

8. Căn cứ vào diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giá đất cụ thể; hồ sơ về tài sản gắn liền với đất và các hồ sơ khác do Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức thu cụ thể đất có mặt nước, Sở Tài chính (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Giám đốc Sở Tài chính quyết định) có trách nhiệm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều này trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để trình cấp có thẩm quyền quyết định.

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, Sở Tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung”.

9. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất có gắn liền với tài sản (Trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này).

b) Phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này;

- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều này”.

4. Bổ sung Khoản 3, Điều 10 như sau:

“ 3. Trường hợp phải xác định lại giá khởi điểm trong trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3, Điều 9a Quy chế này, Sở Tài chính chủ trì xác định lại hệ số điều chỉnh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định để làm căn cứ xác định lại giá khởi điểm”.

5. Sửa đổi Điểm e, Khoản 2, Điều 11 như sau:

“ e) Hình thức giao đất: Đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất; đấu giá để cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc đấu giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.”

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Tài chính chủ trì phối hợp Sở Tư pháp chịu trách nhiệm tổ chức triển khai Quyết định này đến các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế);
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-BTP(để kiểm tra);
- TTr. TU. TTr HĐND tỉnh (để biết);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội (để giám sát);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Các Phó VP UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Lưu: VT, CH, MT (QĐ 019) *ph*

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



Lê Minh Chiến