

Lang Sơn, ngày 03 tháng 8 năm 2020

Số: 2818 /HDLN-STP-STC-STNMT-CT

HƯỚNG DẪN LIÊN NGÀNH

**Về trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất
có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; bán tài sản trên đất,
chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc tài sản công
theo hình thức đấu giá trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

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

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

*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 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 14/7/2017 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất,
thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công;*

*Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày
04/04/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp
quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu
tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016
của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng 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 số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết số 10/2018/NQ-HĐND ngày 20/7/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định phân cấp quản lý, sử dụng tài sản công thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định quản lý nhà nước về giá trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 48/2018/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định quản lý nhà nước về giá trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Liên ngành Sở Tư pháp - Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường - Cục Thuế tỉnh hướng dẫn trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc tài sản công theo hình thức đấu giá trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

I. QUỸ ĐẤT ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai;

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

3. Đất do UBND xã, phường, thị trấn; tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;

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

II. ĐIỀU KIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Có văn bản đồng ý về việc đấu giá quyền sử dụng đất của UBND tỉnh.
2. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các huyện, thành phố được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
3. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;
4. Đã có Quyết định phê duyệt phương án đấu giá; Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định bán tài sản công; Quyết định phê duyệt giá khởi điểm.
5. Phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Phần II

RÀ SOÁT QUỸ ĐẤT, XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HÀNG NĂM ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. RÀ SOÁT QUỸ ĐẤT ĐỀ XUẤT ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Hàng năm, UBND các huyện, thành phố (sau đây gọi chung là cấp huyện), Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Trung tâm Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý sử dụng, đánh giá đầy đủ các thông tin về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất. Lập danh mục các khu đất đề xuất đấu giá gửi cơ quan quản lý xây dựng (Sở Xây dựng hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố) xin ý kiến bằng văn bản về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

2. UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Trung tâm Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh báo cáo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (kèm theo ý kiến của cơ quan quản lý xây dựng).

3. Trên cơ sở danh mục khu đất đề xuất đấu giá và ý kiến của cơ quan quản lý xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt danh mục các khu đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

II. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HÀNG NĂM ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Trên cơ sở quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý, danh mục các khu đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, UBND cấp huyện xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm để đấu giá; rà soát, cập nhật quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với mục đích đấu giá quyền sử dụng đất.

Phần III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT

I. ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT

1. Phạm vi áp dụng

Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai; quyền sử dụng đất do Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai; đất do UBND 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; đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại điểm b, 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.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện

Bước 1. Lập và phê duyệt phương án đấu giá

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, cơ quan tài nguyên và môi trường báo cáo UBND cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, trình UBND cùng cấp phê duyệt.

Đối với thửa đất hoặc khu đất trong khu chức năng của Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn lập và trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất sau khi có ý kiến của các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng và các cơ quan có liên quan. Nội dung phương án đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Bước 2. Quyết định đấu giá

Căn cứ vào 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 chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình UBND cùng cấp quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Bước 3. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất xác định giá trị thửa đất hoặc khu đất đấu giá (tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định):

- *Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên:* Giá khởi điểm do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định và chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

- *Trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng:*

+ Đối với thửa đất hoặc khu đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai của tỉnh quản lý: Giá khởi điểm do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định hàng năm.

+ Đối với thửa đất hoặc khu đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai của cấp huyện quản lý: Giá khởi điểm do Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định hàng năm.

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp hồ sơ đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để cơ quan này chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm, hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017. Cơ quan tài chính xác định giá khởi điểm, trình UBND cùng cấp phê duyệt.

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, UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Sở Tài chính xem xét, trình UBND tỉnh quyết định tăng hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- *Đối với thửa đất hoặc khu đất trong khu chức năng của Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn:* Việc xác định giá khởi điểm thực hiện theo khoản 4 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.

Bước 4. Lựa chọn tổ chức đấu giá

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật đấu giá tài sản, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá kèm theo hồ sơ liên quan đến khu đất hoặc thửa đất đấu giá cho tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn. Nội dung của Hợp đồng dịch

vụ đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản hoặc trường hợp pháp luật quy định phải thành lập Hội đồng đấu giá tài sản thì đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đề xuất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND cùng cấp thành lập Hội đồng đấu giá tài sản và tổ chức đấu giá theo quy định Mục 2 Chương IV Luật Đấu giá tài sản.

Bước 5. Thực hiện đấu giá

Tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn thực hiện đấu giá theo nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, quy định của Luật đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan.

Bước 6. Công nhận kết quả trúng đấu giá

Trên cơ sở kết quả cuộc đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản chuyển đến, đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND cùng cấp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nội dung quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Bước 7. Lập hồ sơ và kê khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá thực hiện kê khai Tờ khai lệ phí trước bạ, Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tương ứng với từng trường hợp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế để nộp kèm theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá.

Trong thời hạn không quá 02 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của người trúng đấu giá, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai (đối với trường hợp người trúng đấu giá là tổ chức), đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (trường hợp người trúng đấu giá là hộ gia đình, cá nhân); hồ sơ bao gồm các loại giấy tờ sau:

- Tờ khai lệ phí trước bạ (bản gốc);
- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (bản gốc);
- Sơ đồ khu đất trúng đấu giá;
- Quyết định trúng đấu giá và các hồ sơ khác liên quan đến đấu giá.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá, cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin địa chính kèm hồ sơ gửi Chi cục Thuế nơi có đất xác định lệ phí trước bạ và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho người trúng đấu giá.

Bước 8. Thông báo nghĩa vụ tài chính

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (đối với khu đất hoặc thửa đất thuộc Khu chức năng trong Khu kinh tế cửa khẩu) gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Kho bạc nhà nước cùng cấp.

Nội dung thông báo nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

- Trong vòng không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được phiếu chuyển thông tin địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến Chi cục Thuế có trách nhiệm ban hành Thông báo lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho người trúng đấu giá.

Bước 9. Ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận và bàn giao đất cho khách hàng trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (đối với khu đất hoặc thửa đất thuộc Khu chức năng trong Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn) để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Trong vòng không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được chứng từ do người trúng đấu giá chuyển đến, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp trúng đấu giá quyền thuê đất. Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp khu đất hoặc thửa đất thuộc Khu chức năng trong Khu kinh tế cửa khẩu.

- Trong vòng không quá 03 ngày nhận hợp đồng thuê đất do cơ quan Tài nguyên và môi trường hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn chuyển đến hoặc chứng từ nộp tiền do người trúng đấu giá chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá và chuyển đến cơ quan tài nguyên và môi trường để trình ký.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan 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 UBND 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.

II. THỜI HẠN NỘP TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT

Cơ quan thuế hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (đối với đất thuộc Khu chức năng trong Khu kinh tế cửa khẩu) căn cứ vào các văn bản về tổ chức đấu giá và Quy chế bán đấu giá để xác định cụ thể thời hạn nộp tiền trúng đấu giá trong văn bản Thông báo nộp tiền trúng đấu giá.

Trường hợp Quy chế bán đấu giá không quy định cụ thể thời gian nộp tiền trúng đấu giá thì cơ quan thuế hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn thực hiện thông báo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá tại Kho bạc nhà nước (hoặc cơ quan được Kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu) theo thời hạn tại Thông báo do cơ quan thuế, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn ban hành.

Phần IV

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN TÀI SẢN CÔNG LÀ NHÀ, ĐẤT THEO HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ

1. Phạm vi áp dụng

Nhà, đất do cơ quan nhà nước, tổ chức, cơ sở hoạt động sự nghiệp được giao quản lý, sử dụng; Nhà, đất tại doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, Công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ dôi dư không còn nhu cầu sử dụng, thuộc phạm vi quản lý của địa phương, đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo hình thức bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nhà đất được xác lập quyền sở hữu toàn dân.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện

Bước 1. Lập, trình phê duyệt phương án bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Sau khi UBND tỉnh phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý nhà đất theo hình thức bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có cơ sở nhà đất lập 01 bộ hồ sơ đề nghị bán nhà đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 23 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công gửi Sở Tài chính để trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Sở Tài chính lập, trình UBND tỉnh phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung phương án theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Bước 2. Quyết định bán tài sản công theo hình thức đấu giá

Trên cơ sở hiện trạng, danh mục tài sản công, Sở Tài chính trình UBND tỉnh quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá. Nội dung chính của quyết định bán tài sản công theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.

Bước 3. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm

Sở Tài chính tham mưu thực hiện xác định giá khởi điểm tài sản đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

Bước 4. Tổ chức đấu giá

Sở Tài chính thực hiện các thủ tục: Thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, gửi hồ sơ liên quan đến tài sản đấu giá, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với tổ chức được lựa chọn. Nội dung của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định của pháp luật.

Bước 5. Công nhận kết quả trúng đấu giá

Trên cơ sở kết quả cuộc đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản chuyển đến, Sở Tài chính báo cáo, trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; thông báo cho người trúng đấu giá về thời gian và số tiền trúng đấu giá phải nộp vào Tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính.

Trường hợp Quy chế bán đấu giá không quy định cụ thể thời hạn nộp tiền trúng đấu giá thì Sở Tài chính thông báo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và quy định việc chậm nộp theo quy định tại khoản 7 Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

Bước 6. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và bàn giao đất

Người trúng đấu giá thực hiện kê khai Tờ khai lệ phí trước bạ (bản chính), Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tương ứng với từng trường hợp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (bản chính), phiếu nộp tiền trúng đấu giá nộp tại Sở Tài chính để kèm hồ sơ, gửi Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp trúng đấu giá là tổ chức hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp trúng đấu giá là cá nhân thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp cùng các

đơn vị, cơ quan liên quan tiến hành bàn giao nhà, 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 người trúng đấu giá.

Phần V **HIỆU LỰC THI HÀNH**

1. Hướng dẫn này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Hướng dẫn số 4206/HDLN-STP-STC-STNMT ngày 09/11/2018 của liên ngành Sở Tư pháp - Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường về trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc tài sản công theo hình thức đấu giá trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Đối với các nội dung chưa quy định tại Hướng dẫn này thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trường hợp các văn bản viện dẫn tại Hướng dẫn này được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ thì thực hiện theo văn bản đó.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh để tổng hợp, xem xét; hướng dẫn; sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**SỞ TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG
GIÁM ĐỐC**

**SỞ TÀI CHÍNH
GIÁM ĐỐC**

**CỤC THUẾ TỈNH
CỤC TRƯỞNG**

**SỞ TƯ PHÁP
GIÁM ĐỐC**



Bùi Văn Côi



Đoàn Thu Hà



Trần Hồng Nghĩa



Hoàng Thúy Duyên

Nơi nhận:

- Bộ Tư pháp;
- UBND tỉnh; (Báo cáo)
- Kho bạc nhà nước tỉnh;
- Sở: TC; TN&MT; Cục Thuế tỉnh;
- Các sở ban, ngành của tỉnh;
- Ban quản lý Khu kinh tế CKĐĐ-LS;
- UBND các huyện, thành phố;
- Các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh;
- Lưu: VT các Sở TP, TC, TNMT, CT.