

Số: /HD-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 10 năm 2020

HƯỚNG DẪN

Lập hồ sơ và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 22/11/2019;
- Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- 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;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- 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, thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;
- Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 Thông tư liên tịch của Bộ Tài nguyên và Môi trường, 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;
- Quyết định số 2721/2016/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quy định mức thu và quản lý, sử dụng kinh phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh;
- Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc 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;
- Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND tỉnh về việc phân cấp xây dựng, thẩm định và ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để giao đất tái định cư và giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh;
- Quyết định số 7916/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của Chủ tịch UBND huyện về việc kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư GPMB các dự án có thu hồi đất do UBND các xã, thị trấn, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 1149/UBND-TCKH ngày 11/5/2020 của UBND huyện về việc tăng cường công tác quản lý đầu tư và xử lý nợ đọng xây dựng cơ bản trên địa bàn huyện.

- Xét đề nghị của Trưởng các Phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Tư pháp.

II. NỘI DUNG

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm được tỉnh phê duyệt, UBND các xã, thị trấn (*gọi chung là UBND xã*) lập Mặt bằng quy hoạch chi tiết khu dân cư, trình Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì thẩm định, trình Chủ tịch UBND huyện phê duyệt.

Sau khi Mặt bằng quy hoạch chi tiết (*gọi tắt là MBQH*) được phê duyệt, UBND xã thực hiện các công việc sau:

- Chủ động phối hợp với Hội đồng BTGPMB huyện (*Ban QLDA ĐTXD huyện là cơ quan thường trực của Hội đồng*) để tổ chức kiểm kê và lập phương án bồi thường GPMB theo quy định.

- Lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật quy hoạch chi tiết khu dân cư trình Chủ tịch UBND huyện xem xét, quyết định trước khi lập báo cáo kinh tế kỹ thuật (*liên hệ với Phòng Tài chính - KH để được hướng dẫn*).

- Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật đề đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch chi tiết khu dân cư trình Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, và trình phê duyệt theo quy định (*liên hệ với Phòng Kinh tế và Hạ tầng để được hướng dẫn*).

- Nếu MBQH sử dụng đất trồng lúa (đã được HĐND tỉnh cho phép chuyển mục đích đất lúa), thì UBND xã lập hồ sơ đề nghị xác định số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp theo quy định của Quyết định số 2721/2016/QĐ-UBND ngày 21/7/2016, nộp trực tiếp tại Sở Tài nguyên và Môi trường (*liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn*).

Sau khi thực hiện xong các công việc nêu trên; UBND xã, Hội đồng BTGPMB huyện, các tổ, phòng liên quan thực hiện theo trình tự sau để đưa quỹ đất ra đấu giá:

Trường hợp 1: Đối với MBQH có các đối tượng thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND huyện

Bước 1:

Hội đồng BTGPMB huyện tổ chức kiểm kê, lập và hoàn thiện phương án bồi thường GPMB theo đúng quy định, trình Phòng Tài nguyên và Môi trường, và các phòng liên quan thẩm định, trình UBND huyện phê duyệt.

Căn cứ Phương án bồi thường GPMB đã phê duyệt; UBND xã chủ trì, phối hợp với Hội đồng BTGPMB huyện, để tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB cho các đối tượng theo phương án được phê duyệt.

Đồng thời đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng MBQH chi tiết và báo cáo kinh tế kỹ thuật đã phê duyệt.

Bước 2:

Sau khi thực hiện xong Bước 1; UBND xã lập hồ sơ đề nghị UBND huyện (qua Phòng TNMT) tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm:

- Văn bản đề nghị đấu giá quyền sử dụng đất (*nêu rõ đã hoàn thành bồi thường GPMB, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng... theo quy định*): 01 bản chính.
- MBQH chi tiết khu dân cư: 01 bản chính.
- Hồ sơ chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB (*Giấy nhận tiền của hộ gia đình, cá nhân; Giấy cam kết bàn giao mặt bằng; Danh sách nhận tiền*): 01 bản chính.

Sau khi nhận đủ các hồ sơ nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo trình tự sau:

1. Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất của UBND cấp xã chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng Phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND huyện phê duyệt.

2. Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, trình UBND huyện phê duyệt.

3. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới Phòng Tài chính – Kế hoạch đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ xác định giá khởi điểm gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của Phòng Tài nguyên và Môi trường: 01 bản chính.
- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt: 01 bản chính.
- Mặt bằng quy hoạch chi tiết khu dân cư: 01 bản chính.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Phòng Tài chính – Kế hoạch xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật, trình UBND huyện phê duyệt.

4. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định.

5. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá được phê duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Sau khi kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và trình UBND huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp 2: Đối với các MBQH chỉ có đối tượng thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh

Bước 1:

Hội đồng BTGPMB huyện lập phương án bồi thường GPMB gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, tham mưu cho UBND huyện trình UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường GPMB, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho UBND huyện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Căn cứ Phương án bồi thường GPMB đã phê duyệt; UBND xã chủ trì, phối hợp với Hội đồng BTGPMB huyện, để tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB cho các đối tượng theo phương án được phê duyệt (nếu có).

Đồng thời đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng MBQH chi tiết và báo cáo kinh tế kỹ thuật đã phê duyệt.

Bước 2:

Sau khi thực hiện xong Bước 1; UBND xã lập hồ sơ đề nghị UBND huyện (qua Phòng TNMT) tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm:

- Văn bản đề nghị đấu giá quyền sử dụng đất (nêu rõ đã hoàn thành bồi thường GPMB, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng... theo quy định): 01 bản chính.
- MBQH chi tiết khu dân cư: 01 bản chính.
- Hồ sơ chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB (Giấy nhận tiền của hộ gia đình, cá nhân; Giấy cam kết bàn giao mặt bằng; Danh sách nhận tiền): 01 bản chính (nếu có).

Sau khi nhận đủ các hồ sơ nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo trình tự sau:

1. Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất của UBND cấp xã chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng Phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND huyện phê duyệt.

2. Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, trình UBND huyện phê duyệt.

3. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới Phòng Tài chính – Kế hoạch đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ xác định giá khởi điểm gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của Phòng Tài nguyên và Môi trường: 01 bản chính.
- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt: 01 bản chính.
- Mặt bằng quy hoạch chi tiết khu dân cư: 01 bản chính.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Phòng Tài chính – Kế hoạch xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật, trình UBND huyện phê duyệt.

4. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định.

5. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá được phê duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Sau khi kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và trình UBND huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Hướng dẫn số 3515/HD-UBND ngày 26/8/2020 của UBND huyện hướng dẫn lập hồ sơ và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện hết hiệu lực kể từ ngày Hướng dẫn này có hiệu lực thi hành.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng theo chức năng nhiệm vụ được giao tổ chức thực hiện và hướng dẫn, chỉ đạo cụ thể để UBND các xã, thị trấn thực hiện.

3. UBND các xã, thị trấn: bố trí đầy đủ kinh phí để chi trả tiền bồi thường GPMB theo phương án được duyệt, thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và các nội dung khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Các phòng, ban liên quan (t/hiện);
- UBND các xã, thị trấn (t/hiện);
- Các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, TCKH, TNMT, TP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Phú Quốc