

Số: /HD-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng 7 năm 2022

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;
- Luật Đầu tư công ngày 13/6/2019;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- 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;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định thi hành Luật Đất đai;
- 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 21/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 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 8631/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 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 5763/STNMT-QLĐĐ ngày 26/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện việc xác định diện tích đất chuyên trồng lúa nước phải nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 545/STP-XDVB ngày 07/4/2022 của Sở Tư pháp về việc hướng dẫn tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thông báo số 2318/TB-UBND ngày 04/5/2022 của UBND huyện Triệu Sơn thông báo kết luận của đồng chí Vũ Đức Kính, Chủ tịch UBND huyện tại hội nghị ngày 23/4/2022 về công tác lập quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư trên địa bàn huyện;

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

II. NỘI DUNG

1. Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch vùng huyện đã được phê duyệt, Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND các xã, thị trấn rà soát, đề xuất các vị trí dự kiến quy hoạch khu dân cư mới, trình Thường trực UBND huyện xem xét, quyết định.

2. Sau khi Thường trực UBND huyện quyết định các vị trí quy hoạch khu dân cư mới, Phòng Tài chính - Kế hoạch tham mưu cho UBND huyện giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện làm chủ đầu tư (viết tắt là Chủ đầu tư) theo quy định.

3. Chủ đầu tư chủ động thực hiện các công việc:

3.1. Lập Mặt bằng quy hoạch chi tiết khu dân cư (viết tắt là MBQH), chuyển đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, trình UBND huyện phê duyệt.

3.2. Sau khi MBQH được phê duyệt, Chủ đầu tư chủ động phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan để thực hiện các công việc:

- Lập bản trích lục bản đồ địa chính khu đất thực hiện MBQH (liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa, đối với MBQH có quy mô trên 3 ha; liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Triệu Sơn, đối với MBQH có quy mô từ 3 ha trở xuống, để thực hiện).

- Chủ động phối hợp với Hội đồng BTGPMB huyện (được thành lập tại Quyết định số 8631/QĐ-UBND ngày 10/11/2020 của Chủ tịch UBND huyện - Phòng Tài nguyên và Môi trường là đơn vị thường trực), đối với MBQH có quy mô từ 2 ha trở xuống; đối với MBQH có quy mô trên 2 ha, thì có văn bản đề

xuất Chủ tịch UBND huyện quyết định thành lập Hội đồng BTGPMB, để tổ chức kiểm kê, lập toán, lập phương án bồi thường GPMB theo quy định.

- Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật (hoặc dự án đầu tư) để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch chi tiết khu dân cư, chuyển đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, trình Chủ tịch UBND huyện phê duyệt và thực hiện các công việc tiếp theo để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy định.

- Nếu MBQH sử dụng đất trồng lúa (đã được HĐND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa), thì Chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị xác định số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp theo hướng dẫn tại Văn bản số 5763/STNMT-QLĐĐ ngày 26/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng tham mưu cho UBND huyện xác định các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, báo cáo UBND tỉnh để công bố, công khai, theo quy định tại Khoản 17, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

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

Bước 1:

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

Căn cứ Phương án bồi thường GPMB đã phê duyệt; Chủ đầu tư bố trí đủ kinh phí để Hội đồng BTGPMB huyện 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 hồ sơ đã được phê duyệt.

Bước 2:

Sau khi thực hiện xong Bước 1; Chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị UBND huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) 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; số lô đất và diện tích đất đề nghị đấu giá...*): 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.

Bước 3:

Sau khi nhận đủ các hồ sơ nêu tại Bước 2, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch thực hiện theo trình tự sau:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND huyện trình UBND tỉnh ủy quyền phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Trong thời hạn 3 ngày làm việc, kể từ ngày được UBND tỉnh ủy quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng Phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND huyện phê duyệt.

3. 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.

4. 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.

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; Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định.

6. 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, tham mưu cho UBND huyện quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 4190/HD-UBND ngày 29/10/2020 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.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tư pháp, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, theo chức năng nhiệm vụ được giao tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật, để đưa quỹ đất ra đấu giá trong thời gian sớm nhất./.

Nơi nhận:

- Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện (t/hiện);
- Phòng Tài nguyên và MT (t/hiện);
- Phòng Tài chính – Kế hoạch (t/hiện);
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng (t/hiện);
- Phòng Tư pháp (t/hiện);
- UBND các xã, thị trấn (t/hiện);
- Trường trực Huyện ủy (b/cáo);
- Các PCT UBND huyện;
- Các phòng, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, TNMT, TCKH, KTHT, TP.

CHỦ TỊCH

Vũ Đức Kính