**Tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư**

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn Thừa Thiên Huế. Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai *(gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất)* trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

**1. Quy định đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá**

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 55 và điểm đ khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai.

- Đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện gồm:

+ Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quy định và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết: nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thời hạn quy định; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng các quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2020; thực hiện đầu tư xây dựng Dự án đảm bảo tổng mức đầu tư, đúng công năng công trình, đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt, đảm bảo chất lượng công trình và tiến độ, đưa dự án vào hoạt động theo phương án đấu giá và quy hoạch xây dựng chi tiết thực hiện Dự án đầu tư;

+ Có báo cáo tổng quát dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, tiến độ và tổng mức đầu tư dự án được quy định tại phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phương án đầu tư xây dựng chứng minh được tính khả thi, hiệu quả, phù hợp với mục tiêu kêu gọi đầu tư của tỉnh;

+ Điều kiện về năng lực, kinh nghiệm đầu tư: phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất; có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định tại phương án đấu giá và thông tin chi tiết dự án kêu gọi đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp các khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ đấu giá theo đúng thời gian quy định khi đăng ký tham gia đấu giá;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư khác được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

+ Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại, xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn thì tổ chức tham gia đấu giá ngoài các điều kiện nêu trên phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

+ Hồ sơ đăng ký được Hội đồng thẩm định kết luận là đạt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

**2. Đối tượng không được tham gia đấu giá**

- Những người không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- Các tổ chức không đủ điều kiện tham gia đấu giá quy định nêu trên.

**3. Tiền đặt trước**

  Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản. Mức thu tiền đặt trước tối thiểu là 5% và tối đa không quá 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá. Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án đấu giá và do cấp có thẩm quyền quy định cụ thể cho từng cuộc đấu giá. Đối với đấu giá giao quyền sử dụng đất, mức thu được xác định trên tổng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm đấu giá; đối với đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê, mức thu được xác định trên tổng số tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê tính theo giá khởi điểm; đối với đấu giá cho thuê quyềnsử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm, mức thu được xác định trên tổng số tiền thuê đất của 10 năm đầu ổn định đơn giá thuê đất tính theo giá khởi điểm.

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước với mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo và được cố định cho tất cả các vòng đấu.

Bước giá được quy định trong phương án đấu giá, phù hợp với điều kiện cụ thể của từng cuộc bán đấu giá. Mức chênh lệch tối thiểu không dưới 2% và tối đa không quá 10% giá khởi điểm của khu đất đấu giá.

**4. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và thu hồi đất**

Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy trong các trường hợp quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản và được quy định trong quy chế cuộc đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn yêu cầu thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với cơ quan liên quan, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, toàn bộ tiền đặt trước của tổ chức trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước.

Tổ chức được giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 64 Luật đất đai.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 24 tháng 01 năm 2022.

 *(Theo nguồn: Sở Tư pháp)*