

Số: 3458/STC-GCS

Hà Tĩnh, ngày 14 tháng 9 năm 2020

V/v lấy ý kiến phương án triển khai thực
hiện bán đấu giá cơ sở nhà, đất

Kính gửi:

- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng;
Tur pháp; Giáo dục và Đào tạo; Nông nghiệp và
Phát triển nông thôn;
- Trường Đại học Hà Tĩnh;
- UBND các huyện, thành phố, thị xã.

Thực hiện Công văn số 6080/UBND-XD ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh về việc tham mưu chỉ đạo thực hiện phương án sắp xếp tài sản công; Sau khi soát xét các nội dung liên quan, Sở Tài chính đề xuất phương án thực hiện bán đấu giá các cơ sở nhà, đất như sau:

I. Căn cứ pháp lý:

- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- 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; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; các Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, 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, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của 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; Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16/4/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;
- 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; các Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày

26/12/2016, Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC;

- Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; các Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016, Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC;

- Công văn số 10171/BTC-QLCS ngày 24/8/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Hà Tĩnh.

II. Nội dung phương án:

1. Phạm vi thực hiện:

Hướng dẫn việc bán đấu giá các cơ sở nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc tỉnh quản lý đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt hình thức xử lý “Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

2. Đối tượng áp dụng:

- a) Cơ quan nhà nước;
- b) Đơn vị sự nghiệp công lập;
- c) Cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam;
- d) Tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật về hội;
- đ) Doanh nghiệp bao gồm: Doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; Công ty cổ phần và Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.
- e) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

3. Trình tự thực hiện:

3.1. Bước 1: Xác định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các thông tin hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất/cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất...)

- Căn cứ phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất lập danh mục cơ sở nhà, đất được phê duyệt hình thức xử lý “Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, gửi cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để tổng hợp, gửi lấy ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường (Đối với đơn vị cấp tỉnh), UBND huyện, thành phố, thị xã nơi có đất (Đối với đơn vị cấp huyện, cấp xã) về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các thông tin hồ sơ địa chính của khu đất. Trong đó, mục

đích sử dụng đất gồm: Mục đích sử dụng đất hiện tại và mục đích sử dụng đất mới của khu đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường (Đối với đơn vị cấp tỉnh), UBND huyện, thành phố, thị xã nơi có đất (Đối với đơn vị cấp huyện, cấp xã) thực hiện soát xét, cho ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các thông tin hồ sơ địa chính đối với các cơ sở nhà, đất được bán đấu giá, gửi cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất để tổng hợp.

3.2. Bước 2: Lập, thẩm định, trình ban hành Quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Căn cứ ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện, thành phố, thị xã nơi có đất về quy hoạch sử dụng đất, các thông tin hồ sơ địa chính của khu đất, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất hoàn thiện hồ sơ đề nghị bán tài sản công theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ, gửi Sở Tài chính (Qua Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc đăng ký tại Mục Dịch vụ công mức độ 3 trên Cổng thông tin dịch vụ công trực tuyến của tỉnh) để tiếp nhận, xử lý. Trong đó, về cơ quan, đơn vị tổ chức bán tài sản tại Văn bản đề nghị bán tài sản thực hiện như sau:

Phương án 01: Cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất tổ chức bán.

Phương án 02: Sở Tài chính tổ chức bán đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên; Cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất tổ chức bán đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng.

- Sở Tài chính thẩm định hồ sơ đề nghị bán tài sản công của các cơ quan, đơn vị, trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thẩm quyền, đảm bảo các nội dung chủ yếu của Quyết định theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16/4/2018 của Bộ Tài chính, đồng thời có đầy đủ thông tin về mục đích sử dụng đất mới, các thông tin hồ sơ địa chính của khu đất.

3.3. Bước 3: Xác định, trình phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Phương án 01: (Trường hợp cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất là đơn vị tổ chức bán)

3.3.1. Đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng

- Cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá để xác định giá trị còn lại tài sản của tài sản trên đất và giá trị quyền sử dụng đất; hoàn thiện hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để gửi Sở Tài chính.

- Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất và các cơ quan liên quan thực hiện xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các cơ sở nhà, đất để trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Về giá khởi điểm của tài sản trên đất: Căn cứ kết quả đánh giá của đơn vị tư vấn để xem xét, thẩm định.

+ Về giá khởi điểm của quyền sử dụng đất: Căn cứ kết quả xác định của đơn vị tư vấn và quy định tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 và các Thông tư sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài chính để xem xét, thẩm định.

3.3.2. Đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên (Phải xác định, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể):

- Sau khi Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất thuê đơn vị tư vấn để đánh giá, xác định giá trị còn lại của tài sản trên đất và xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Sau khi có kết quả của đơn vị tư vấn, đối với Phương án xác định giá đất cụ thể, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất gửi cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, hoàn thiện hồ sơ đề nghị thẩm định Phương án giá đất theo quy định tại Điều 13 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.

- Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thực hiện thẩm định Phương án giá đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện Phương án xác định giá đất theo Thông báo của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, gửi cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Căn cứ Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của UBND tỉnh, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất hoàn thiện hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để gửi Sở Tài chính.

- Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất và các cơ quan liên quan thực hiện xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của các cơ sở nhà, đất để trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Về giá khởi điểm của tài sản trên đất: Căn cứ kết quả đánh giá của đơn vị tư vấn để xem xét, thẩm định.

+ Về giá khởi điểm của quyền sử dụng đất: Căn cứ giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh phê duyệt để xác định giá khởi điểm.

Phương án 02: (Trường hợp cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất tổ chức bán đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng; Sở Tài chính tổ chức bán đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên)

3.3.1. Đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng: Cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất và các cơ quan liên quan triển khai thực hiện như Mục 3.3.1 của Phương án 1.

3.3.2. Đối với cơ sở nhà, đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên: Thực hiện như Mục 3.3.2 của Phương án 1, trong đó: Sở Tài chính là cơ quan tổ chức bán, có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất.

3.4. Bước 4: Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và tổ chức đấu giá

Sau khi có Quyết định phê duyệt giá khởi điểm của UBND tỉnh, cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản thực hiện lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và tổ chức đấu giá theo quy định tại khoản 4, khoản 6 Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Trách nhiệm triển khai thực hiện:

Ngoài các nhiệm vụ đã được nêu cụ thể tại Mục 3, phân công một số nhiệm vụ liên quan cho các cơ quan, đơn vị như sau:

a) Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan hướng dẫn các cơ quan, tổ chức, đơn vị triển khai thực hiện các nội dung tại phương án này. Kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn, chỉ đạo UBND các huyện, thành phố, thị xã điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cơ sở nhà, đất dôi dư, theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được phê duyệt (Bao gồm cơ sở nhà, đất thuộc phạm vi quản lý của UBND các huyện, thành phố, thị xã và cơ sở nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị cấp tỉnh đóng trên địa bàn).

c) Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh và tương đương; UBND các huyện, thành phố, thị xã:

- Chỉ đạo các đơn vị thuộc phạm vi quản lý:

+ Thực hiện xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định từ Điều 100 đến Điều 104 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.

+ Lập danh sách các cơ sở nhà, đất được phê duyệt hình thức xử lý “Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện, thành phố, thị xã nơi có đất để tổng hợp, rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định.

- Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan để thực hiện bán đấu giá các cơ sở nhà, đất. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để được hướng dẫn thực hiện.

Để hoàn thiện phương án tham mưu báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo thực hiện, Sở Tài chính đề nghị các cơ quan, đơn vị, địa phương nghiên cứu, xem xét, lựa chọn phương án thực hiện và tham gia ý kiến bằng Văn bản, gửi về Sở Tài chính trước ngày 22/9/2020 để tổng hợp.

Sở Tài chính đề nghị các cơ quan, đơn vị, địa phương quan tâm phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Đ/c GD, PGD Sở phụ trách;
- Lưu: VT, GCS. (25)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Đình Sỹ