

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 48/2012/TT-BTC

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2012

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 57/2002/NĐ-CP ngày 03/6/2002 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Phí và lệ phí; Nghị định số 24/2006/NĐ-CP ngày 06/3/2006 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 57/2002/NĐ-CP ngày 03/6/2002;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27/11/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất như sau:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản (sau đây gọi tắt là Thông tư số 137/2010/TT-BTC); không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất).
2. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp), Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.
3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
4. Các đối tượng khác có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

Chương II

XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐẤU GIÁ

Điều 3. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm

1. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định pháp luật (sau đây gọi tắt là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định).
2. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền thuê đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá nhân (x) với tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 4. Phương pháp xác định giá khởi điểm

1. Việc xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất (phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư).

2. Trường hợp sử dụng phương pháp khác ngoài các phương pháp quy định tại khoản 1 Điều này để xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ các quy định của Nhà nước về phương pháp thẩm định giá trong Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

Điều 5. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm

1. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được thực hiện như sau:

a) Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài chính. Hồ sơ bao gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá;
- Quyết định thu hồi đất;
- Kết quả khảo sát giá (nếu có).

b) Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định như sau:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định làm giá khởi điểm.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì giá khởi điểm được xác định theo một trong hai hình thức sau:

+ Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm. Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

+ Trường hợp trên địa bàn địa phương không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất nhỏ (tính theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá): dưới 15 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 5 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

a) Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gửi Sở Tài chính. Hồ sơ bao gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá;
- Quyết định thu hồi đất;
- Kết quả khảo sát giá (nếu có).

b) Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét tính phù hợp của giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, xác định giá đất làm giá khởi điểm để tổ chức đấu giá trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định như sau:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì giá khởi điểm được xác định theo một trong hai hình thức sau:

+ Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm. Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

+ Trường hợp trên địa bàn địa phương không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất nhỏ (tính theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá): dưới 15 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 5 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 6. Xác định lại giá khởi điểm

Trường hợp bán đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì cơ quan được giao việc xử lý đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi Sở Tài chính để báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc xác định lại giá khởi điểm để tổ chức đấu giá lại. Nguyên tắc, phương pháp và trình tự xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

Chương III

HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 7. Điều kiện thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập trong các trường hợp sau:

1. Quyền sử dụng đất có giá trị lớn:

a) Đối với các thành phố trực thuộc trung ương: Giá khởi điểm cho toàn bộ dự án hoặc khu đất từ 1.000 tỷ đồng trở lên.

b) Đối với các tỉnh miền núi, vùng cao: Giá khởi điểm cho toàn bộ dự án hoặc khu đất từ 300 tỷ đồng trở lên.

c) Đối với các tỉnh còn lại: Giá khởi điểm cho toàn bộ dự án hoặc khu đất từ 500 tỷ đồng trở lên.

Các mức giá trị trên đây là mức tối thiểu, căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức giá trị cụ thể để làm căn cứ thành lập Hội đồng nhưng không được thấp hơn các mức giá trị tương ứng nêu trên.

2. Quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp thửa đất đấu giá không đạt các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà không thuê được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện.

Điều 8. Thẩm quyền quyết định và thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 7 Thông tư này.

2. Thành phần Hội đồng bao gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cùng cấp (hoặc người được uỷ quyền) làm Chủ tịch hội đồng; các thành viên là đại diện của các cơ quan: Tài nguyên và môi trường, tài chính, tư pháp, thanh tra, xây dựng, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

Chương IV

CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

a) Dự toán ngân sách nhà nước giao cho Sở Tài chính và cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá quy định tại Điều 10 Thông tư này;

c) Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, người người từ chối mua tài sản sau khi được công bố là người trúng đấu giá hoặc vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

d) Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá có trách nhiệm thu phí của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, tiền đặt trước của của người đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này và được sử dụng để chi trả các chi phí được phép chi quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư này theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá; phần còn lại chuyển về cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại Điều 11 Thông tư này.

Điều 10. Mức thu phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân:

STT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm	Mức thu tối đa (đồng/hồ sơ)
1	Từ 200 triệu đồng trở xuống	100.000
2	Từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200.000
3	Từ trên 500 triệu đồng	500.000

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thuộc phạm vi khoản 1 Điều này:

STT	Diện tích đất	Mức thu tối đa (đồng/hồ sơ)
1	Từ 0,5 ha trở xuống	1.000.000
2	Từ trên 0,5 ha đến 2 ha	3.000.000
3	Từ trên 2 ha đến 5 ha	4.000.000
4	Từ trên 5 ha	5.000.000

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại toàn bộ tiền phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên bán đấu giá.

3. Tùy vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể mức thu phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cho phù hợp nhưng không vượt quá mức thu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 11. Nội dung chi

1. Nội dung chi của Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương:

- a) Chi phí cho việc khảo sát giá đất;
- b) Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá để xác định giá khởi điểm;
- c) Chi phí xác định, xác định lại giá đất;
- d) Chi phí thẩm định giá đất.

2. Nội dung chi cho việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Nội dung chi của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Là khoản chi phí dịch vụ mà cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc tổ chức bán đấu giá từ thời điểm Hợp đồng bán đấu giá được ký kết, bao gồm: Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan; tổ chức phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Nội dung chi của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chi phí lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan;
- Chi phí tổ chức phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Nội dung chi của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- a) Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới;
- b) Chi phí cho việc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Chi phí lập hồ sơ và thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- d) Các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

Điều 12. Mức chi

1. Đối với các khoản chi đã có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Chi phí cho việc xác định giá khởi điểm:

a) Chi phí cho việc khảo sát giá đất thực hiện theo chế độ quy định về kinh phí chi các cuộc điều tra thuộc nguồn vốn sự nghiệp từ ngân sách nhà nước;

b) Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá thực hiện theo hợp đồng giữa Sở Tài chính và tổ chức thẩm định giá hoặc kết quả đấu thầu cung cấp dịch vụ thẩm định giá;

c) Đối với những khoản chi chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Giám đốc Sở Tài chính quyết định chi nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

3. Chi phí dịch vụ trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư này.

4. Đối với những khoản chi khác chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Thủ trưởng cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định chi, trừ các nội dung chi cho việc xác định giá khởi điểm, nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Điều 13. Chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Mức chi phí dịch vụ chi trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong trường hợp đấu giá thành được quy định như sau:

STT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm/hợp đồng	Mức chi phí
1	Từ 1 tỷ đồng trở xuống	15 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
2	Từ trên 1 tỷ đồng đến 5 tỷ đồng	25 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
3	Từ trên 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	35 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
4	Từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	45 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm

5	Từ trên 50 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	55 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
6	Từ trên 100 tỷ đồng	65 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm

2. Mức chi phí quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và là mức tối đa cho một hợp đồng bán đấu giá. Việc xác định chi phí cụ thể cho từng cuộc đấu giá căn cứ vào mức chi phí tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đăng ký khi đăng ký tham gia tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (trong trường hợp không thực hiện đấu thầu) hoặc căn cứ vào kết quả đấu thầu (trong trường hợp thực hiện đấu thầu). Tổng mức chi phí chi trả cho một hợp đồng bán đấu giá thành không quá 300 triệu đồng. Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu và hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Trường hợp việc đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, nhưng không được vượt quá mức chi phí đấu giá trong trường hợp đấu giá thành.

4. Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều lô đất mà có một phần đấu giá không thành thì phải xác định tỷ lệ (%) đấu giá thành và tỷ lệ (%) đấu giá không thành theo giá khởi điểm để xác định chi phí trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

5. Chi phí dịch vụ bán đấu giá tài sản thanh toán cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được xác định trong Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Điều 14. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sở Tài chính (đối với chi phí cho việc xác định giá khởi điểm), cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất (đối với các chi phí còn lại) căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 13 Thông tư này và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sở Tài chính, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Sở Tài chính, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

Điều 15. Quản lý khoản tiền đặt trước của người đang ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là 04 ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước cho những người không trúng đấu giá ngay sau khi phiên bán đấu giá kết thúc, chậm nhất là hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày phiên bán đấu giá kết thúc và nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước.

Tuỳ điều kiện cụ thể, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp áp dụng các phương thức bảo quản: lưu giữ tại tổ chức bán đấu giá, trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại ngân hàng hoặc gửi Kho bạc nhà nước. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng các biện pháp bảo quản: lưu giữ tại cơ quan thường trực của Hội đồng hoặc gửi Kho bạc nhà nước.

Trường hợp tiền đặt trước được lưu giữ trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại ngân hàng thì số tiền lãi phát sinh (nếu có) và khoản chi phí giao dịch phải trả cho ngân hàng liên quan tới khoản tiền đặt trước, được quản lý, sử dụng theo cơ chế tài chính áp dụng cho đơn vị sự nghiệp (đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản) hoặc cơ chế tài chính áp dụng cho doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

Điều 16. Nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền hoặc thuê đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Tổ chức thực hiện

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 5 năm 2012.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để phối hợp giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Hữu Chí