

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: *MM* /2016/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày *05* tháng *5* năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

SỞ TƯ PHÁP QUẢNG NAM
ĐẾN Số: *1492* để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất
Ngày: *09/05/2016*

Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất
trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường-Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ trưởng 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 và Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ trưởng 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 và Quyết định số 71/2014/QĐ-TTg ngày 17/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung khoản 5, Điều 1 Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 98/TTr-STNMT ngày 08 tháng 3 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

- Bãi bỏ Quyết định số 37/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

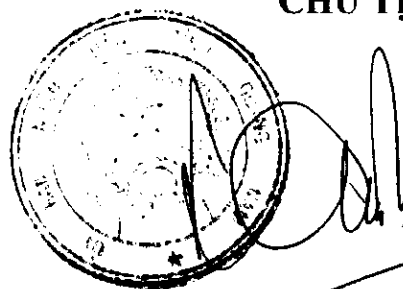
- Bãi bỏ Quyết định số 2790/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về ủy quyền phê duyệt lại giá khởi điểm và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Giao thông vận tải; Trưởng Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *12*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Website Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, TN&MT;
- TTTU, TTHĐND, UBND tỉnh;
- Cục KTVB QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn ĐBQH tỉnh, UBMT TQ VN tỉnh;
- VP: TU, Đoàn ĐBQH&HĐND, UBND tỉnh;
- Báo Quảng Nam, Đài PTTH Quảng Nam;
- Trung tâm Tin học và Công báo tỉnh;
- Lưu VT, TH, NC, KTN, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đình Văn Thu

QUY CHẾ

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: *M/2016/QĐ-UBND*
ngày *05/5*/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, trong các trường hợp sau:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;
- g) Giao đất ở tại đô thị cho hộ gia đình, cá nhân;
- h) Giao đất ở tại nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- i) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là khách hàng hoặc người) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án

đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời bảo đảm các điều kiện sau:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, cụ thể:

- Có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng;

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) 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.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ Luật Dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá quyền sử dụng đất không nhận thức, không làm chủ được hành vi của mình;

b) Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Người làm việc trong đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị em ruột của người đó; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; người trực tiếp ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1, Điều 65 của Luật Đất đai;

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c, Khoản 1, Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Điều kiện của thửa đất hoặc khu đất (gọi chung là thửa đất) để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng; đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi do sắp xếp, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh;

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng (kể cả Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Ban Quản lý Phát triển Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh và các cơ quan, tổ chức kinh tế khác) được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

3. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 500 tỷ đồng trở lên;

b) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn các huyện miền núi (gồm Bắc Trà My, Nam Trà My, Đông Giang, Nam Giang, Tây Giang và Phước Sơn) và các xã miền núi thuộc địa bàn các huyện còn lại mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thì quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quy định tại khoản 3 Điều này để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất cho từng dự án cụ thể.

5. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 3 Điều này gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là uỷ viên.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm, phê duyệt lại giá khởi điểm và công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh trong các trường hợp sau:

- a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có quy mô diện tích từ 3.000 m² trở lên.
- đ) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;
- e) Dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại đô thị có quy mô diện tích từ 3.000 m² trở lên.

2. Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong các trường hợp sau:

- a) Dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có quy mô diện tích dưới 3.000 m².
- b) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- c) Dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại đô thị có quy mô diện tích dưới 3.000 m².
- d) Dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại nông thôn.

Điều 7. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Thông tin về tình hình giải phóng mặt bằng của thửa đất đấu giá;

d) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

đ) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;

f) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 8. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 9. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 Quy chế này quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 10. Xác định, phê duyệt và phê duyệt lại giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

1. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất đấu giá (hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất) tổ chức điều tra, khảo sát xây dựng phương án giá khởi điểm (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm theo quy định tại Điều 4 và 5, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại điểm b, c, d và đ Khoản 3 Điều này để kiểm tra hoặc thẩm định trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các phòng, Ban có liên quan cấp huyện thẩm định Phương án giá khởi điểm và lập thủ tục quy định tại điểm a, b, c, d, và đ Khoản 6 Điều này trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy chế này;

3. Trường hợp giá khởi điểm của thửa đất đấu giá thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào hồ sơ giao nộp của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều này, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các phòng, Ban có liên quan cấp huyện kiểm tra phương án giá khởi điểm và thống nhất đề xuất giá khởi điểm của thửa đất đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường 02 (hai) bộ hồ sơ để thẩm định, hồ sơ gồm có:

a) Văn bản đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện về giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm hoặc Chứng thư định giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá khởi điểm) và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

c) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất cần xác định giá khởi điểm;

d) Phiếu khảo sát thị trường, thu thập thông tin về các bất động sản ở cùng khu vực có đặc điểm tương tự với thửa đất cần xác định giá khởi điểm; Sơ đồ vị trí điều tra thông tin về thửa đất hoặc bất động sản để so sánh.

đ) Bản sao: Quyết định thu hồi đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, kèm theo trích lục bản đồ địa chính, hoặc bản đồ địa chính, hoặc trích đo địa chính thửa đất; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định phê duyệt quy hoạch, kèm theo bản đồ phân lô chi tiết khu đất của cấp có thẩm quyền (nếu có) và các văn bản pháp lý khác có liên quan;

4. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại Khoản 3 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế, các Sở, ngành có liên quan và địa phương kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá do UBND cấp huyện đề xuất, lập thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, hồ sơ (01 bộ) gồm có:

a) Dự thảo Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

d) Chứng thư định giá khởi điểm, kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá khởi điểm).

đ) Bản sao các văn bản pháp lý có liên quan đến thửa đất được đấu giá.

5. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định tại Khoản 4 Điều này, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (do Sở Tài chính làm cơ quan thường trực) tổ

chức thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá và gửi văn bản thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường (02 bản chính).

6. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện nội dung Phương án giá khởi điểm và lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, hồ sơ (01 bộ) gồm có:

a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

d) Chứng thư định giá khởi điểm, kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá khởi điểm).

đ) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

7. Căn cứ hồ sơ trình của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan, tổ chức, đơn vị và doanh nghiệp (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh) không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

9. Xác định lại giá khởi điểm:

a) Các trường hợp xác định lại giá khởi điểm:

Trường hợp thửa đất đã đăng tin, thông báo bán đấu giá lần thứ nhất mà không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hoặc trường hợp bán đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm để tổ chức lại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

Trước thời điểm tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm điều tra khảo sát giá đất chuyên nhượng phổ biến thực tế trên thị trường tại khu vực lân cận, nếu giá đất phổ biến tại khu vực lân cận có biến động tăng trên 20% so với giá khởi điểm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh lại giá khởi điểm trước khi tổ chức đấu giá.

b) Nguyên tắc, trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm và thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm được thực hiện tương tự như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

10. Tuỳ theo đặc điểm của từng thửa đất và tình hình thực tế, biến động của giá đất trên thị trường tại địa phương, trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thoả thuận với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất quy định bước giá phù hợp với từng thửa đất. Bước giá này phải được ghi trong quy chế cụ thể hoặc nội quy đấu giá.

Điều 11. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu.

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá;

đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

h) Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong trường hợp phương án đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc trong trường hợp có báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 12. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày kết thúc đăng ký đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất ít nhất 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng. Đồng thời niêm yết công khai việc bán đấu giá tại trụ sở làm việc của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá, niêm yết tại địa điểm tổ chức bán đấu giá và trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất đưa ra đấu giá.

Trường hợp các thửa đất được tổ chức bán đấu giá lần thứ hai trở đi (không áp dụng cho các thửa đất điều chỉnh giảm giá khởi điểm), thì thời hạn thông báo công khai việc bán đấu giá chậm nhất là 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc đăng ký đấu giá và ít nhất là 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng.

2. Nội dung thông báo và niêm yết công khai gồm:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá;
- b) Địa điểm, diện tích, kích thước và mốc giới thửa đất;
- c) Mục đích sử dụng đất hiện tại; quy hoạch sử dụng đất chi tiết, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, thời hạn sử dụng đất, hình thức giao đất hoặc cho thuê đất; quy hoạch xây dựng chi tiết, điều lệ quản lý xây dựng;
- d) Thời gian, địa điểm đăng ký và tiến hành cuộc bán đấu giá;
- đ) Giá khởi điểm và các thông tin khác (nếu có) liên quan đến thửa đất đưa ra đấu giá.

Điều 13. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các khách hàng có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đã thông báo công khai.

2. Hồ sơ của khách hàng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

a) Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu ban hành của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất);

b) Bản sao có chứng thực giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bất động sản (nếu đấu giá trọn khu đất gồm nhiều thửa đất ở cho người mua để kinh doanh bất động sản);

c) Bản sao có chứng thực giấy chứng minh nhân dân của khách hàng tham gia đấu giá (đối với tổ chức tham gia đấu giá thì người đại diện hợp pháp của tổ chức đó cung cấp bản sao có chứng thực giấy chứng minh nhân dân);

d) Bản chính văn bản uỷ quyền có chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trường hợp khách hàng tham gia đấu giá không dự và uỷ quyền cho người khác);

đ) Bản sao có chứng thực: giấy nộp tiền đặt trước (nếu chuyển khoản hoặc bảo lãnh ngân hàng), phiếu thu tiền đặt trước (nếu nộp tiền mặt);

e) Các giấy tờ khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này;

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp các giấy tờ trên cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất trước thời điểm kết thúc đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, ít nhất là 02 ngày làm việc.

3. Mỗi hộ gia đình chỉ được cử một cá nhân tham gia đấu giá; mỗi tổ chức chỉ được cử một đại diện tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng Công ty thì chỉ được cử một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng Công ty với Công ty thành viên, Công ty mẹ và Công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được cử một đơn vị tham gia đấu giá.

4. Khách hàng đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp phí đấu giá và khoản tiền đặt trước:

a) Mức thu phí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh về phí đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

b) Khoản tiền đặt trước do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thoả thuận quy định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, nhưng tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá.

Khách hàng nộp số tiền đặt trước bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tài khoản của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá tối đa là 04 (bốn) ngày làm việc. Trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tiếp nhận và quản lý đảm bảo an toàn số tiền này cho đến khi nộp vào ngân sách nhà nước hoặc hoàn trả lại cho khách hàng.

5. Xử lý tiền đặt trước:

a) Khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì số tiền đặt trước được tính vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước. Đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp số tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước trong thời hạn hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trả lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

Khách hàng không trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không vi phạm các nội dung quy định tại Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, thì được nhận lại khoản tiền đặt trước ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc hoặc chậm nhất không quá hai (02) ngày làm việc.

Khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nhưng rút lại hồ sơ đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 1, Điều này.

c) Khách hàng không được nhận lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;

Khách hàng trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

Khách hàng vi phạm Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất như có sự thông đồng, ghìm giá, ép giá hoặc các hành vi vi phạm khác đến mức phải lập biên bản, tước quyền tham gia đấu giá tại phiên đấu giá đó, thì khoản tiền đặt trước của khách hàng thuộc về đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 14. Hình thức bán đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có thể lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành đấu giá (được ghi trong Quy chế hoặc Nội quy tại cuộc bán đấu giá):

1. Đấu giá trực tiếp bằng lời nói.
2. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín.

3. Các hình thức khác do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thoả thuận quy định, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Điều 15. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 16. Trình tự tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người điều hành cuộc bán đấu giá: Là đấu giá viên của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt do Chủ tịch Hội đồng quyết định cử ra để điều hành cuộc đấu giá.

2. Cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải được tiến hành liên tục theo trình tự sau đây:

a) Mở đầu cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, người điều hành cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; công bố danh sách người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; giới thiệu thửa đất bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá;

b) Người điều hành cuộc bán đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trả giá. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trả giá, người điều hành cuộc bán đấu giá thông báo công khai về giá đã trả cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Nếu sau ba lần, người điều hành cuộc bán đấu giá nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn thì người điều hành cuộc bán đấu giá công bố người mua được quyền sử dụng đất bán đấu giá. Sau khi người điều hành cuộc bán đấu giá công bố, người mua được quyền sử dụng đất bán đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất bán đấu giá.

Trong trường hợp giá trả cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm thì cuộc bán đấu giá tài sản coi như không thành.

Trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu, nếu có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người mua được quyền sử dụng đất bán đấu giá. Nếu không có người trả giá cao hơn thì người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được quyền sử dụng đất bán đấu giá.

3. Diễn biến của cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá quyền sử dụng đất. Biên bản bán đấu giá quyền sử dụng đất phải có chữ ký của người điều hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, người ghi biên bản, một người tham gia đấu giá và một người tham dự cuộc bán đấu giá (nếu có).

4. Kết quả cuộc bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá quyền sử dụng đất. Trong trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất thành thì người điều hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất lập hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất bán đấu giá.

Điều 17. Xử lý tình huống trong cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Khách hàng tham gia đấu giá nhưng trả giá bằng lời nói thấp hơn giá tối thiểu phải trả do người điều hành cuộc bán đấu giá công bố theo từng vòng đấu thì không được quyền tham gia đấu giá ở các vòng đấu tiếp theo, khách hàng đó được mời ra khỏi phòng đấu giá.

Trường hợp đấu giá bằng hình thức ghi phiếu, nếu khách hàng ghi số tiền bằng chữ và bằng số không khớp nhau thì lấy số tiền ghi bằng chữ làm căn cứ để xem xét tiếp tục tham gia đấu giá ở vòng tiếp theo. Nếu số tiền ghi bằng chữ không khớp thấp hơn giá khởi điểm do người điều hành cuộc bán đấu giá công bố theo từng vòng đấu thì trường hợp này không hợp lệ, khách hàng này được mời ra khỏi phòng đấu giá.

2. Rút lại giá đã trả:

a) Tại cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, khách hàng trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc bán đấu giá công bố khách hàng trúng đấu giá thừa đất đã đấu giá thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trường hợp không có khách hàng trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

b) Khách hàng trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả thì bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

3. Từ chối mua quyền sử dụng đất:

a) Tại cuộc bán đấu giá, khi người điều hành cuộc bán đấu giá đã công bố khách hàng trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá bằng lời nói, mà khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ chối mua thì thừa đất được bán cho khách hàng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của khách hàng từ chối mua quyền sử dụng đất.

Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, mà khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ chối mua nhưng có từ 02 (hai) khách hàng trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của khách hàng từ chối mua thì thửa đất được bán cho 01 (một) trong 02 (hai) khách hàng trả giá liền kề đó, người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp khách hàng trả giá liền kề nêu tại điểm a, Khoản 3, Điều này cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của khách hàng từ chối mua quyền sử dụng đất thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

c) Trường hợp, khách hàng trả giá liền kề không đồng ý mua quyền sử dụng đất thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

4. Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, nếu không có khách hàng nào yêu cầu đấu giá tiếp và có từ hai khách hàng trở lên cùng trả giá cao nhất thì người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức đấu giá tiếp giữa những khách hàng cùng trả giá cao nhất để chọn ra khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Nếu không có khách hàng trả giá cao hơn thì người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Chỉ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi có từ 02 khách hàng trở lên đăng ký tham gia đấu giá cùng 01 (một) thửa đất. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp đấu giá không thành, phải tổ chức lần 2 (hai) thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tiếp tục phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tiến hành việc đăng tin, thông báo và tổ chức bán đấu giá lần 02 (hai). Nếu tại lần 02 (hai) mà chỉ có 01 (một) khách hàng đăng ký, tham gia đấu giá (không nhất thiết phải là khách hàng lần đầu tham gia) và trả giá không thấp hơn mức giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất lập văn bản, kèm các hồ sơ liên quan đến quá trình tổ chức đấu giá (cả 02 lần tổ chức đấu giá) đề nghị cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này xem xét nếu không có dấu hiệu bất thường trong cuộc bán đấu giá thì quyết định bán cho khách hàng đăng ký, tham gia cuộc bán đấu giá đó.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này không thông nhất bán cho khách hàng trên, thì phải có văn bản phản hồi để đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và khách hàng trên được biết.

6. Trường hợp, tại cuộc bán đấu giá có những diễn biến không bình thường, như: Có dấu hiệu của hiện tượng ghìm giá, ép giá, thông đồng, có thể gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá

quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có sự trao đổi thỏa thuận để xử lý thích hợp hoặc dừng cuộc bán đấu giá.

7. Trường hợp trong cuộc bán đấu giá mà có một hoặc một số khách hàng vi phạm nội quy, quy chế đấu giá và bị truất quyền tham gia đấu giá, không còn đủ 02 khách hàng có quyền để tiếp tục đấu giá thì cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đó coi như không thành. Khách hàng không vi phạm được nhận lại phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

Điều 18. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cùng cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);
- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá: theo thông báo của cơ quan Thuế trên cơ sở quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;

- e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 19. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trừ việc nộp tiền sử dụng đất và tiền mua tài sản trên đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước), cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

b) Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

- Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

- Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

- Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

- Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

c) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền (kể cả tiền đặt trước) theo giá trị của thửa đất trúng đấu giá vào Kho bạc nhà nước. Quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không nộp đủ 50% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì coi như từ chối nhận quyền sử dụng đất. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cấp thẩm quyền để xem xét, hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

d) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo của cơ quan Thuế. Quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất còn lại, thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

đ) Sau khi nộp đủ số tiền theo giá trị của thửa đất trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

2. Nộp tiền sử dụng đất và tiền mua tài sản trên đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo Quyết định số 71/2014/QĐ-TTg ngày 17/12/2014 của Thủ tướng

Chính phủ về sửa đổi, bổ sung khoản 5, Điều 1 Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 20. Ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại Điểm d, Khoản 5, Điều 68 của 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.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

3. Khi bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế có biến động tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá; được sự thống nhất của khách hàng trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng lập biên bản và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh số tiền sử dụng đất mà khách hàng trúng đấu giá phải nộp.

Chương III

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người đăng ký đấu giá, trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền:

a) Được khảo sát, kiểm tra thực địa đối với thửa đất bán đấu giá trước khi tham gia đấu giá;

b) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định;

c) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;

đ) Có quyền khiếu nại, tố cáo nếu có căn cứ cho rằng người điều hành cuộc bán đấu giá hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện không đúng các quy định về bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ:

a) Chấp hành nghiêm túc các quy định tại Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất khi tham gia đấu giá;

b) Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định;

c) Sử dụng đất đúng mục đích; xây dựng nhà ở, công trình và dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và trong thời hạn quy định của pháp luật đất đai;

d) Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức), UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân), UBND cấp xã (trường hợp đấu giá quỹ đất công ích, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê;

đ) Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất.

Điều 22. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, nội dung chi và mức chi thực hiện theo quy định tại Điều 9, Điều 11 và Điều 12 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của 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 và quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá, phí tham gia đấu giá.

Đối với các khoản chi khác chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước quy định thì thủ trưởng đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định chi, nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

2. Chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh về phí đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

3. Quản lý, sử dụng kinh phí cho hoạt động đấu giá:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất quản lý, sử dụng nguồn thu đúng mục

đích, có trách nhiệm lập dự toán sử dụng và báo cáo quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Kinh phí thực hiện xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (kể cả thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện) và kinh phí kiểm tra, thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước;

5. Thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo cơ chế điều hành ngân sách hiện hành của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và tại Điều 1, Quyết định số 71/2014/QĐ-TTg ngày 17/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung khoản 5, Điều 1 Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 23. Xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Xử lý vi phạm:

a) Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất cố ý làm trái các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật và bồi thường các thiệt hại gây ra.

b) Khách hàng tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có hành vi vi phạm Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Giải quyết khiếu nại, tố cáo:

a) Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá.

b) Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, tố cáo, khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định; tổ chức thực hiện hoặc lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất lập phương án xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan đến thửa đất bán đấu giá cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời cử đại diện tham

dự cuộc đấu giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức;

c) Phối hợp với các cơ quan có liên quan trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, giải quyết biến động tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá và xử lý các trường hợp vi phạm trong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ban hành quy chế cụ thể hoặc nội quy bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định để áp dụng trong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giới thiệu cho khách hàng biết các thửa đất bán đấu giá, hướng dẫn thủ tục khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để xác nhận về các đối tượng được tham gia đấu giá và các đối tượng không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Quy chế này;

d) Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quy chế này và quy định hiện hành của pháp luật về bán đấu giá tài sản; thông báo kết quả đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

a) Chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã khảo sát, kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trình (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) và thống nhất đề xuất giá khởi điểm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm hoặc phê duyệt lại giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy chế này);

b) Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm, phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy chế này;

c) Phối hợp với các sở, ngành có liên quan xử lý các trường hợp vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng mục đích, đúng thời hạn và theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

e) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) định kỳ 06 tháng một lần về tình hình và kết quả đấu giá quyền sử

dụng đất, những tồn tại, vướng mắc phát sinh và những đề xuất giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế, các Sở, ngành có liên quan và địa phương kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá do Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có), lập thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm hoặc phê duyệt lại giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy chế này);

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan (nếu có) thẩm định phương án đấu giá quyền sử dụng, hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đề nghị của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy chế này);

c) Tổ chức tập huấn, hướng dẫn thực hiện việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương; thống kê, tổng hợp tình hình và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm trên địa bàn tỉnh để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường theo dõi, chỉ đạo;

d) Lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

đ) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

e) Tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương và đề xuất xử lý vi phạm (nếu có) theo đúng quy định;

5. Sở Tài chính:

a) Hướng dẫn, kiểm tra các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán các khoản phí, chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tạm ứng, hoàn trả và thanh toán, quyết toán số vốn ngân sách tỉnh ứng cho các dự án đấu giá (nếu có);

c) Tổng hợp nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương, đồng thời phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan phân bổ nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất cho các dự án đầu tư theo quy định;

6. Cơ quan Thuế theo dõi hướng dẫn và đôn đốc các khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện xử phạt nếu chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 25. Điều khoản thi hành

1. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất đã tổ chức đấu giá thành công trước khi Quy chế này có hiệu lực thi hành nhưng chưa phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo các quy định trước đó.

2. Đối với các thửa đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đang trong quá trình thực hiện tổ chức bán đấu giá theo Quy chế trước đó (đã đăng tin, thông báo bán đấu giá và chốt danh sách khách hàng đăng ký tham gia đấu giá) thì thực hiện theo Quy chế trước đó.

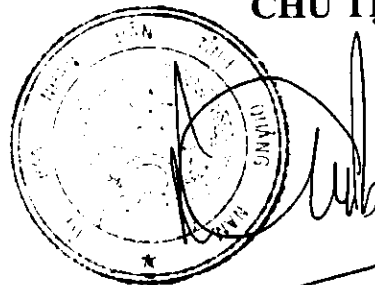
3. Đối với các thửa đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm mà giá khởi điểm này phù hợp với giá phổ biến trên thị trường nhưng chưa tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm đã được phê duyệt, còn những nội dung khác thì thực hiện theo Quy chế này.

4. Đối với những thửa đất còn lại của dự án chưa phê duyệt giá khởi điểm hoặc đã phê duyệt giá khởi điểm nhưng đến nay giá khởi điểm không còn phù hợp với giá phổ biến trên thị trường và chưa tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thì áp dụng thực hiện theo Quy chế này.

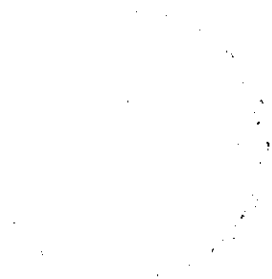
5. Những nội dung không quy định tại Quy chế này thì áp dụng theo các quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ, Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ; Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp; Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính; Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính; Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư Pháp và các văn bản quy định của pháp luật liên quan.

Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị các địa phương, đơn vị có văn bản phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc tổng hợp, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. /12

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đình Văn Thu



6-1