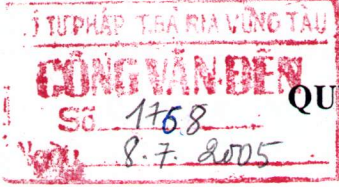


ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Số 2030 /2005/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 06 năm 2005



QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU
Về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật đất đai ngày 26/11/2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Tờ trình số 615/TT-ĐGD ngày 25/05/2005,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy chế về bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

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

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở Nội vụ, sở Tài Nguyên và Môi Trường, Tài Chính, Kế Hoạch và Đầu Tư, Tư Pháp, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục trưởng cục thuế tỉnh, Chánh thanh tra Nhà nước tỉnh, Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3
- Bộ TN&MT (
- Bộ tư pháp (
- (Cục Ktra văn bản) (để báo cáo
- Bộ tài chính (
- Thường trực tỉnh ủy (
- Thường trực HĐND (
- Đoàn đại biểu Quốc Hội tỉnh
- Mặt trận tổ quốc tỉnh
- Sở Tư Pháp
- Đài Phát thanh truyền hình tỉnh
- Báo Bà Rịa Vũng Tàu (để đăng báo)
- Lưu VT-TH

TM.UBND TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU
CHỦ TỊCH



Trần Minh Sơn

QUY CHẾ VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2030/2005/QĐ-UBND ngày 24 tháng năm 2005 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1 : Phạm vi điều chỉnh.

Qui chế này qui định về nguyên tắc, thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) trong các trường hợp : Đầu tư xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; sử dụng quỹ đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh; cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc trường hợp khác do Chính Phủ qui định.

Điều 2 : Giải thích từ ngữ.

1. Người bán đấu giá QSDĐ là Trung tâm phát triển quỹ đất do UBND tỉnh quyết định thành lập và được UBND tỉnh uỷ quyền để bán đấu giá QSDĐ theo qui định của pháp luật.

2. Đấu giá Viên là công dân Việt Nam thường trú tại Việt Nam có bằng tốt nghiệp đại học và đã qua thực tế công tác theo ngành học từ 2 năm trở lên; có phẩm chất đạo đức tốt; không phải là người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc đã bị kết án mà chưa được xoá án tích, người đang bị quản chế hành chính được Bộ Tư Pháp cấp thẻ đấu giá viên.

3. Người tham gia đấu giá QSDĐ là Tổ chức kinh tế hoặc cá nhân trong và ngoài nước có đủ điều kiện được phép tham gia mua QSDĐ bán đấu giá theo qui định của Qui chế này.

4. Người trúng đấu giá là người đăng ký tham gia đấu giá QSDĐ phát mức giá cao nhất được chấp thuận trong cuộc bán đấu giá QSDĐ và được coi là đã chấp thuận giao kết hợp đồng mua bán QSDĐ với UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5. Giá trúng đấu giá QSDĐ là mức giá phát mua QSDĐ cao nhất ổn định ở vòng cuối cùng trong cuộc bán đấu giá QSDĐ, được Người bán và Người mua

QSDĐ ghi nhận. Giá trúng đấu giá không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh qui định.

Điều 3 : Nguyên tắc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Việc bán đấu giá QSDĐ được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, trung thực, bảo đảm sự hài hòa về quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Điều 4 : Điều kiện của các khu đất bán đấu giá QSDĐ.

Các khu đất đem bán đấu giá QSDĐ phải thuộc quyền sử dụng của Nhà nước, đã có qui hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đã bồi thường thiệt hại hoặc không phải bồi thường thiệt hại, có diện tích xác định, có vị trí ranh giới rõ ràng (chi phí bồi thường do Nhà nước chịu).

Khu đất đưa ra đấu giá QSDĐ phải có phương án bán đấu giá cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt.

Khi đưa ra bán đấu giá QSDĐ phải có ít nhất 2 người đăng ký tham gia đấu giá QSDĐ trở lên.

Điều 5 : Những người không được tham gia đấu giá QSDĐ.

Những người sau đây không được tham gia đấu giá QSDĐ :

1. Người không có quyền mua tài sản bán đấu giá theo qui định của pháp luật;
2. Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo qui định từ Điều 23 đến Điều 25 của Bộ Luật dân sự hoặc là người tại thời điểm bán đấu giá không nhận thức, không làm chủ được hành vi của mình;
3. Những người làm việc trong tổ chức bán đấu giá QSDĐ. Cha, mẹ, vợ, chồng, con của những người đó;
4. Người đã trực tiếp thực hiện việc giám định, định giá QSDĐ bán đấu giá. Cha, mẹ, vợ, chồng, con của những người đó.

CHƯƠNG II THỰC HIỆN VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ QSDĐ

Điều 6 : Trách nhiệm của người bán đấu giá QSDĐ.

Người bán đấu giá QSDĐ có trách nhiệm :

1. Lập phương án bán đấu giá QSDĐ thông qua Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá QSDĐ đề trình UBND tỉnh phê duyệt;

2. Thực hiện phương án bán đấu giá QSDĐ sau khi được UBND tỉnh phê duyệt;
3. Ký xác nhận kết quả cuộc bán đấu giá QSDĐ;
4. Thực hiện ghi chép về việc bán đấu giá QSDĐ vào sổ đăng ký bán đấu giá QSDĐ và lập văn bản bán đấu giá trong trường hợp đấu giá thành.
5. Bàn giao hồ sơ QSDĐ, bàn giao đất thực địa cho người mua được QSDĐ bán đấu giá;
6. Có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá một bộ hồ sơ đến Văn phòng đăng ký QSDĐ theo qui định của Luật đất đai. Bộ hồ sơ gồm :
 - Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ;
 - Một bộ hồ sơ về quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật;
 - Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Điều 7 : Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá QSDĐ.

1. Người tham gia đấu giá QSDĐ có quyền:
 - Được yêu cầu xem đất bán đấu giá QSDĐ, xem hồ sơ về QSDĐ bán đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá QSDĐ có nghĩa vụ :
 - Thực hiện đúng nội qui cuộc đấu giá, đồng với ý kết quả đấu giá do mình lựa chọn;
 - Thanh toán đầy đủ tiền mua được QSDĐ bán đấu giá;

Điều 8 : Nội dung phương án bán đấu giá QSDĐ.

1. Văn bản trình UBND tỉnh cho phép bán đấu giá QSDĐ;
2. Hồ sơ lô đất xin bán đấu giá QSDĐ;
3. Văn bản xác định giá khởi điểm, nấc giá, tiền đặt trước;
4. Văn bản thông báo bán đấu giá quyền sử dụng lô đất.

Điều 9 : Quy trình lập phương án và tổ chức bán đấu giá QSDĐ.

1. Tiếp nhận hồ sơ khu đất sẽ bán đấu giá QSDĐ gồm :
 - Chủ quyền đất (quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận QSDĐ);
 - Sơ đồ vị trí khu đất (diện tích, mốc ranh giới, số tờ bản đồ, số thửa, địa chỉ);
 - Báo cáo tình hình sử dụng đất, tình hình bồi thường thiệt hại;
 - Kế hoạch, qui hoạch sử dụng đất;
 - Báo sơ lược về tình hình sử dụng đất xung quanh (nếu có).

2. Tổ chức khảo sát thực địa;
3. Xây dựng giá khởi điểm, thu thập các thông tin liên quan đến giá khởi điểm;
4. Xây dựng nấc giá;
5. Xây dựng kế hoạch thu nộp tiền : Tiền đặt trước, tiền trúng đấu giá.v.v.;
6. Niêm yết thông báo bán đấu giá QSDĐ;
7. Tổ chức cho người đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá xem tài sản;
8. Niêm yết danh sách người đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá (chỉ niêm yết tên);
9. Chuẩn bị hội trường bán đấu giá;
10. Lập phương án bán đấu giá QSDĐ, giá khởi điểm, nấc giá trình UBND tỉnh phê duyệt;
11. Tổ chức bán đấu giá QSDĐ;
12. Lập biên bản ghi nhận nội dung, kết quả cuộc bán đấu giá; thành hay không thành, ai là người mua được QSDĐ bán đấu giá (là người trúng đấu giá), giá trị trúng bao nhiêu tiền, hình thức thanh toán.v.v..Người bán đấu giá và người trúng đấu giá ký xác nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ. Trong trường hợp cuộc đấu giá thành thì lập Văn bản bán đấu giá QSDĐ;
13. Nộp thay người trúng đấu giá QSDĐ một bộ hồ sơ đến Văn phòng đăng ký QSDĐ.
14. Hướng dẫn người trúng đấu giá QSDĐ đến Văn phòng đăng ký QSDĐ để liên hệ nhận giấy chứng nhận QSDĐ.

Điều 10 : Xác định giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm là giá QSDĐ ban đầu thấp nhất của gói đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt để làm căn cứ bán đấu giá QSDĐ.
- Giá khởi điểm do Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá QSDĐ xác định, trình UBND tỉnh phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá.
- Giá khởi điểm được xác định trên cơ sở qui hoạch chi tiết được duyệt theo mục đích sử dụng đất đã qui hoạch và giá đất hàng năm của tỉnh.

Điều 11 : Xác định tiền đặt trước.

- Tiền đặt trước là khoản tiền đặt cọc qui định cho người tham gia đấu giá phải nộp cho người bán đấu giá QSDĐ. Khoản tiền này tối đa không quá 5% của giá khởi điểm, được thu dưới hình thức tiền đồng Việt Nam hoặc “giấy bảo lãnh dự đấu giá”. Giấy bảo lãnh dự đấu giá là khoản tiền ngân hàng (nơi người tham gia bán đấu giá đăng ký giao dịch) nhận bảo lãnh với mức tiền tương đương giá trị nêu trên.

-Người tham gia đấu giá bao nhiêu gói thì đóng tiền đặt trước tương ứng với số gói tham gia đấu giá. Người bán đấu giá QSDĐ chỉ giải quyết cho người tham đấu giá được rút lại tiền đặt trước trong khoảng thời gian còn được phép nộp tiền đặt trước theo hồ sơ bán đấu giá. Quá thời hạn nộp tiền đặt trước, mọi trường hợp xin rút lại tiền đặt trước sẽ không được giải quyết.

-Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ bán đấu giá QSDĐ và phải nộp chậm nhất là 2 (hai) ngày trước khi cuộc đấu giá chính thức tiến hành.

-Người tham gia đấu giá QSDĐ đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không có lý do chính đáng được xem như tự ý bỏ cuộc và không được trả lại khoản tiền đặt trước. Số tiền đặt trước sẽ được nộp vào ngân sách Nhà nước.

-Khoản tiền đặt trước của người mua được QSDĐ bán đấu giá sẽ được trừ vào giá mua QSDĐ trúng đấu giá.

-Khoản tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả lại ngay sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc.

-Khoản tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá QSDĐ trong cuộc bán đấu giá QSDĐ không thành do không có người phát giá sẽ không được hoàn trả lại và khoản tiền này được nộp vào ngân sách Nhà nước.

Điều 12 : Xác định nấc giá.

Nấc giá là mức tiền chênh lệch giữa hai lần trả giá liên kế được người bán đấu giá QSDĐ qui định. Tùy theo qui mô của từng gói đấu giá, nấc giá tối thiểu được xác định giá trị bằng từ 0,1% đến 1% (một phần trăm) giá khởi điểm của từng gói bán đấu giá. Ở mỗi vòng phát giá, mức giá của người phát sau phải cao hơn mức giá của người phát trước kể đó tối thiểu bằng nấc giá qui định trong hồ sơ bán đấu giá.

Điều 13 : Niêm yết, Thông báo công khai việc bán đấu giá QSDĐ.

Trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá QSDĐ tối thiểu 30 ngày (ba mươi ngày) người bán đấu giá QSDĐ phải niêm yết việc bán đấu giá QSDĐ tại nơi bán đấu giá, nơi đặt trụ sở của người bán đấu giá QSDĐ, nơi có đất bán đấu giá QSDĐ. Thông báo công khai việc bán đấu giá QSDĐ trên các phương tiện thông tin đại chúng (trên báo, đài của tỉnh Bà Rịa Vũng tàu ít nhất là 02 số). Việc thông báo công khai mời tham gia đấu giá QSDĐ còn được niêm yết tại trụ sở UBND huyện, thị xã, thành phố nơi tổ chức cuộc bán đấu giá QSDĐ.

Điều 14 : Nội dung niêm yết thông báo công khai việc bán đấu giá QSDĐ.

Nội dung niêm yết thông báo công khai việc bán đấu giá QSDĐ gồm những nội dung chủ yếu đây :

- Tên, địa chỉ người bán đấu giá;
- Thời gian và địa điểm bán đấu giá QSDĐ;
- Tên, địa chỉ lô đất bán đấu giá;
- Diện tích, sơ đồ vị trí, số tờ bản đồ, số thửa;
- Hiện trạng sử dụng đất;
- Tình hình qui hoạch sử dụng đất;
- Giá khởi điểm;
- Địa điểm, thời gian khảo sát hồ sơ QSDĐ;
- Các đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá;
- Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá;
- Các thông tin khác có liên quan.

Trong trường hợp có người đăng ký mua QSDĐ thì danh sách họ tên những người đăng ký mua cũng được niêm yết tại nơi bán đấu giá QSDĐ hai ngày trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

Điều 15 : Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá QSDĐ.

Người tham gia đấu giá QSDĐ phải nộp hồ sơ đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá. Hồ sơ gồm :

- Đơn đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá;
- Bản sao chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú hoặc hộ chiếu (nếu là cá nhân). Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là tổ chức). Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải thuộc đối tượng được Nhà nước cho nhận chuyển nhượng QSDĐ, mua nhà ở gắn liền với QSDĐ đất hoặc đầu tư tại Việt Nam;
- Giấy giới thiệu người đại diện cho tổ chức tham gia đấu giá QSDĐ (đối với tổ chức).

Sau thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá kết thúc, người bán đấu giá sẽ căn cứ hồ sơ tiếp nhận để xét duyệt và lập danh sách mời tham dự cuộc bán đấu giá QSDĐ, Thời gian xét duyệt và lập danh sách tối đa không quá 10 ngày.

Căn cứ danh sách xét duyệt mời, người bán đấu giá QSDĐ sẽ gửi thông báo mời tham gia cuộc bán đấu giá chính thức. Trong thông báo ghi rõ địa điểm, ngày bán đấu giá, giá khởi điểm, nấc giá, tiền đặt trước khi tham gia đấu giá, thời gian nộp tiền (không quá 07 ngày).

Người tham gia đấu giá QSDĐ phải mang theo giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy giới thiệu (đối với tổ chức). Trong trường hợp đổi tên người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trước khi thời hạn đóng tiền kết thúc. Đối

với tổ chức, người đứng đầu tổ chức không trực tiếp tham gia đấu giá được mà cử người khác đi thay phải có giấy uỷ quyền hợp lệ theo qui định của pháp luật.

Điều 16 : Bán đấu giá QSDĐ.

1. Người bán đấu giá QSDĐ có thể lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc bán đấu giá :

- Đấu giá trực tiếp bằng lời nói;
- Đấu giá bằng bỏ phiếu;
- Đấu giá thông qua mạng Internet.

2. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá QSDĐ được thực hiện như sau :

-Người bán đấu giá QSDĐ phân công người điều hành cuộc bán đấu giá và thư ký ghi biên bản cuộc bán đấu giá.

-Tại cuộc bán đấu giá QSDĐ trực tiếp bằng lời nói, người điều hành cuộc đấu giá thực hiện các hành vi sau đây :

+Giới thiệu bản thân, thư ký ghi biên bản và những người giúp việc (nếu có);

+Công bố danh sách những người đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá và điểm danh;

+Giới thiệu cụ thể về hồ sơ, diện tích, ranh giới, giá khởi điểm lô đất bán đấu giá QSDĐ, nấc giá;

+Phổ biến những qui định về bán đấu giá và giải đáp thắc mắc (nếu có), nhắc lại giá khởi điểm, nấc giá tối thiểu;

+Nhắc lại một cách rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả sau cùng cao hơn giá người trước đã phát. Nhắc lại 03 lần, mỗi lần cách nhau 30 giây;

+Người điều hành chỉ được công bố người mua QSDĐ trúng đấu giá, nếu sau ba lần nhắc lại giá người đó đã phát mà không có người nào trả giá cao hơn.

-Diễn biến của cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu QSDĐ. Biên bản bán đấu giá phải có chữ ký của người điều hành cuộc bán đấu giá QSDĐ, người ghi biên bản và người đại diện đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá.

-Kết quả cuộc bán đấu giá QSDĐ được ghi vào sổ đăng ký bán đấu giá QSDĐ. Trong trường hợp cuộc bán đấu giá thành thì người điều hành cuộc bán đấu giá lập văn bản bán đấu giá QSDĐ.

Điều 17 : Văn bản bán đấu giá QSDĐ.

1. Văn bản bán đấu giá QSDĐ có giá trị xác nhận việc mua bán QSDĐ, là cơ sở pháp lý để chuyển QSDĐ bán đấu giá.

2. Văn bản bán đấu giá QSDĐ có nội dung chủ yếu sau đây :

- Tên, địa chỉ của người bán đấu giá QSDĐ;
- Họ, tên của người điều hành cuộc bán đấu giá QSDĐ;
- Họ, tên địa chỉ của người trúng đấu giá QSDĐ;
- Thời gian, địa điểm bán đấu giá QSDĐ;
- Quyền sử dụng đất bán đấu giá;
- Giá khởi điểm của QSDĐ bán đấu giá;
- Giá bán QSDĐ được người mua chấp nhận.;
- Thời gian, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua QSDĐ bán đấu giá;
- Thời gian, địa điểm giao đất cho người trúng đấu giá QSDĐ;
- Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ của các bên.

3. Văn bản bán đấu giá QSDĐ phải có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm về việc bán đấu giá QSDĐ, của người trúng đấu giá QSDĐ và phải được cơ quan công chứng nơi có đất bán đấu giá QSDĐ chứng nhận.

Văn bản bán đấu giá QSDĐ được lập thành 5 bản. Người bán đấu giá QSDĐ giữ một bản; gửi cho người trúng đấu giá QSDĐ, Văn phòng đăng ký QSDĐ, cơ quan thuế, cơ quan công chứng nơi có đất bán đấu giá mỗi nơi một bản.

Điều 18 : Phương thức thanh toán đối với người trúng đấu giá QSDĐ.

1. Khi kết thúc cuộc bán đấu giá QSDĐ thành, người trúng đấu giá QSDĐ ký vào biên bản bán đấu giá QSDĐ, văn bản bán đấu giá QSDĐ. Trong vòng 24 giờ (hai mươi bốn giờ) người trúng đấu giá QSDĐ phải nộp bổ sung cho đủ 10% (mười phần trăm) giá khởi điểm của gói đấu giá (kể cả số tiền đã đặt trước).

2. Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày ký văn bản bán đấu giá QSDĐ, người trúng đấu giá QSDĐ phải thanh toán đủ 30% giá trị trúng đấu giá. Trong đó có cả khoản tiền 10% (khoản tiền đặt trước và khoản tiền nộp bổ sung sau khi cuộc bán đấu giá QSDĐ kết thúc) mà người trúng đấu giá đã nộp.

3. Đối với số tiền còn lại, Trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày ký văn bản bán đấu giá QSDĐ, người trúng đấu giá QSDĐ phải thanh toán đủ giá trị QSDĐ bán đấu giá.

4. Người trúng đấu giá thanh toán tiền trúng đấu giá QSDĐ bằng cách nộp tiền vào tài khoản tiền gửi tại kho bạc Nhà nước tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Điều 19 : Các khoản chi phí cho tổ chức cuộc bán đấu giá QSDĐ.

1. Kinh phí hoạt động của Hội đồng, Tổ chuyên viên, Trung Tâm phát triển quỹ đất để tổ chức bán đấu giá QSDĐ được trích từ tiền bán đấu giá thu được.

2. Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng có trách nhiệm lập dự toán kinh phí (cho việc tổ chức bán đấu giá QSDĐ) trình Hội đồng phê duyệt đối với từng khu đất đưa ra bán đấu giá QSDĐ.

3. Nội dung chi phí tổ chức bán đấu giá QSDĐ:

Kinh phí tổ chức bán đấu giá được chi cho các nội dung sau :

-Chi mua văn phòng phẩm;

-Chi thông báo công khai việc bán đấu giá QSDĐ trên Đài phát thanh tỉnh, Báo Bà Rịa Vũng Tàu;

-Chi sao y bộ hồ sơ bán đấu giá QSDĐ để cung cấp thông tin chi tiết về kế hoạch bán đấu giá QSDĐ gửi khách hàng;

-Chi khảo sát thực tế, kiểm tra, thẩm định hồ sơ xin đăng ký mua QSDĐ bán đấu giá của khách hàng;

-Chi thuê hội trường (nếu có) để tổ chức bán đấu giá, bồi dưỡng bộ phận phục vụ, bộ phận giữ gìn an ninh trật tự;

-Chi các hoạt động của Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá QSDĐ;

4. Tạm ứng và quyết toán kinh phí:

Sở Tài Chính có trách nhiệm ứng trước kinh phí tổ chức bán đấu giá QSDĐ theo dự toán do Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá QSDĐ lập để Hội đồng có kinh phí hoạt động.

Người bán đấu giá QSDĐ theo dõi, quản lý việc sử dụng kinh phí đấu giá. Sau mỗi đợt bán đấu giá phải báo cáo thu chi với Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá QSDĐ và quyết toán vào cuối năm.

Điều 20 : Bán đấu giá QSDĐ trong trường hợp đặc biệt.

1. Trong trường hợp đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá QSDĐ mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá QSDĐ và trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm thì QSDĐ được bán cho người đó.

2. Trường hợp bán đấu giá theo khoản 1 điều này cũng phải lập biên bản về việc bán đấu giá QSDĐ, ghi kết quả vào sổ đăng ký bán đấu giá QSDĐ và lập Văn bản bán đấu giá QSDĐ.

Điều 21 : Rút lại giá đã trả.

1. Tại cuộc bán đấu giá QSDĐ, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc bán đấu giá QSDĐ công bố người mua được QSDĐ bán đấu giá thì cuộc bán đấu giá QSDĐ vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

2. Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả được nộp vào ngân sách Nhà nước.

Điều 22 : Từ chối mua QSDĐ bán đấu giá.

1. Trong trường hợp người điều hành cuộc bán đấu giá QSDĐ đã công bố người trúng đấu giá QSDĐ mà người này từ chối mua thì người trả giá liền kề được chọn là người trúng đấu giá QSDĐ nếu giá liền kề ít nhất bằng giá khởi điểm. Người từ chối mua QSDĐ bán đấu giá không được hoàn trả lại tiền đặt trước. Khoản tiền này được nộp vào ngân sách Nhà nước.

2. Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua hoặc trả giá liền kề thấp hơn giá khởi điểm thì cuộc bán đấu giá QSDĐ coi như không thành. Người bán đấu giá sẽ tổ chức lại cuộc bán đấu giá QSDĐ vào một thời điểm khác.

CHƯƠNG III XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 23 : Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá QSDĐ.

1. Người tham gia đấu giá QSDĐ có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá QSDĐ hoặc liên kết, thông đồng, dìm giá QSDĐ bán đấu giá thì bị trút quyền tham gia đấu giá QSDĐ và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Người điều hành cuộc bán đấu giá QSDĐ có quyền trút quyền tham gia đấu giá đối với người có hành vi vi phạm tại khoản 1 Điều này. Khoản tiền đặt trước của người bị trút quyền tham gia đấu giá QSDĐ được nộp vào ngân sách Nhà nước.

Việc trút quyền tham gia đấu giá QSDĐ phải được ghi vào biên bản bán đấu giá QSDĐ.

Điều 24 : Xử lý vi phạm đối với người trúng QSDĐ trong việc thanh toán tiền trúng đấu giá QSDĐ.

1. Nếu sau 24 giờ sau khi ký văn bản bán đấu giá QSDĐ, người trúng đấu giá QSDĐ không nộp bổ sung đủ số tiền 10% (kể cả tiền đặt trước) giá khởi điểm theo qui định thì xem như người trúng đấu giá tự ý bỏ cuộc và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước. Cuộc bán đấu giá QSDĐ xem như không thành và sẽ được tổ chức lại vào dịp khác.

2. Nếu sau 15 ngày, người trúng đấu giá QSDĐ không nộp đủ khoản tiền trúng giá đợt đầu (khoản 30%) (kể cả 10% tiền nộp trước) theo qui định thì cũng xem như người trúng đấu giá tự ý bỏ cuộc. Khoản tiền nộp trước bằng 10% của

giá khởi điểm không được hoàn trả lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước. Cuộc bán đấu giá không thành.

3. Đối với số tiền còn lại được quy định trong văn bản trúng đấu giá QSDĐ, nếu người trúng đấu giá thanh toán chậm theo tiến độ quy định sẽ phải chịu nộp phạt 0,02% ngày tính trên số tiền chậm thanh toán. Nếu chậm thanh toán quá 3 tháng (ba) so với tiến độ quy định trong văn bản trúng đấu giá thì xem như cuộc đấu giá không thành và tổ chức đấu giá lại. Trong trường hợp này, Người trúng đấu giá vi phạm điều kiện thanh toán chỉ được nhận lại phần tiền đã thanh toán sau khi trừ đi 10% số tiền đã nộp.

4. Khi xảy ra các trường hợp như khoản 1, 2, 3 Điều này, Người bán đấu giá QSDĐ phải gửi thông báo hủy kết quả bán đấu giá và hướng xử lý khoản tiền đặt trước, khoản tiền đã nộp cho người trúng đấu giá biết.

Trường hợp người tham gia đấu giá QSDĐ vi phạm qui chế đấu giá QSDĐ không được trả lại khoản tiền đặt trước, nhưng khoản tiền này do ngân hàng bảo lãnh thì ngân hàng có trách nhiệm chuyển trả khoản tiền này cho Trung tâm phát triển quỹ đất.

Các biện pháp xử lý vi phạm nêu trên sẽ được cụ thể hoá trong hồ sơ bán đấu giá QSDĐ.

Điều 25 : Xử lý vi phạm đối với người bán đấu giá, người điều hành cuộc bán đấu giá QSDĐ.

1. Người bán đấu giá QSDĐ vi phạm qui định của Qui chế này và các qui định khác của pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử lý bằng các hình thức khác theo qui định của pháp luật. Nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo qui định của pháp luật.

2. Người điều hành cuộc bán đấu giá QSDĐ vi phạm qui định của Qui chế này thì tùy theo tính chất và mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính, bị thu hồi Thẻ đấu giá viên. Nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo qui định của pháp luật.

Điều 26 : Khiếu nại, tố cáo.

1. Cá nhân, tổ chức có quyền khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó đã vi phạm Qui chế này và xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo qui định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

2. Cá nhân có quyền tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các hành vi vi phạm Quy chế này.

Việc giải quyết tố cáo tuân theo qui định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Điều 27 : Giải quyết tranh chấp.

Giải quyết tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện văn bản bán đấu giá QSDĐ được thực hiện theo qui định của pháp luật về tổ tụng dân sự.

**CHƯƠNG IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 28 : Trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn thuộc tỉnh, các ngành có liên quan.

1. Sở Tài Nguyên và Môi Trường căn cứ kết quả trúng đấu giá hoàn thành thủ tục chuyển QSDĐ cho người trúng đấu giá QSDĐ.

2. Sở Tài Chính có trách nhiệm ứng trước kịp thời kinh phí cho hoạt động bán đấu giá QSDĐ theo dự toán do Trung tâm phát triển quỹ đất lập.

3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở Nội vụ, Tài Nguyên và Môi Trường, Tài Chính, Kế Hoạch và Đầu Tư, Tư Pháp, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chánh thanh tra Nhà nước tỉnh, Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc bán đấu giá QSDĐ, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ pháp luật hiện hành tạo điều kiện thuận lợi cho người trúng đấu giá QSDĐ hưởng quyền lợi theo qui định của pháp luật.

TM.UBND TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU
CHỦ TỊCH



Trần Minh Tuấn