

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Số: 28/2016/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày 18 tháng 7 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

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 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 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 hoặc thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 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 hoặc thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 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;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

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 Trị”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 03/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2012 của UBND tỉnh 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 Trị.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban ngành, đoàn thể thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Chính

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

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 Trị**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 28/2016/QĐ-UBND
ngày 18 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Trị)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai 2013 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Những nội dung không nêu trong Quy chế này thực hiện theo quy định hiện hành của Chính phủ và các Bộ, ngành có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.
- b) Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.
- c) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (gọi chung là Hội đồng đấu giá).
- d) Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá.
- đ) Các cơ quan chức năng có liên quan đến việc xác định giá đất, giao đất, cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các lĩnh vực có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.
2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 3. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có

thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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 không nhận thức, 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 thực hiện cuộc bán đấu giá tài sản, nơi thực hiện việc bán tài sản đó, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị em ruột của người đó; người trực tiếp giám định, định giá tài sản, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người ký Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản nhà nước.

Điều 4. Điều kiện về các khu đất, thửa đất được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Đất được đấu giá quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước.

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; đất đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh; đất sử dụng vào mục đích thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối: phải hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng; có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, khu dân cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trong đó xác định rõ chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số kỹ thuật hạ tầng khác).

5. Đối với trường hợp đấu giá đất khu đất, thửa đất cho hộ gia đình, cá nhân phải được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Các đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu theo mẫu do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phát hành.

2. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai 2013.

3. Phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 3, Điều 58 Luật Đất đai 2013. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

4. Một hộ gia đình chỉ được cử một cá nhân đại diện tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được cử một đại diện tham gia đấu giá; đối với tổng công ty thì chỉ được cử một đại diện của tổng công ty hoặc một đại diện doanh nghiệp thành viên của tổng công ty đó tham gia đấu giá; đối với doanh nghiệp liên doanh thì chỉ được cử một đại diện của doanh nghiệp đó tham gia đấu giá.

Thủ tục cử (hoặc ủy quyền) đại diện tham gia đấu giá phải thực hiện theo quy định của Luật Dân sự.

Điều 6. 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 2013; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai 2013; 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 2013.

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 UBND 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 2013 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Thẩm quyền phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. UBND tỉnh phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án do UBND tỉnh quyết định đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển quỹ đất.

b) Quỹ đất được giao cho các cơ quan cấp tỉnh quản lý để tổ chức đấu giá.

c) Quỹ đất để giao, cho thuê đối với các tổ chức thực hiện dự án.

2. UBND các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là UBND cấp huyện) phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án do UBND cấp huyện quyết định đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển quỹ đất.

b) Quỹ đất được giao cho các cơ quan cấp huyện, UBND cấp xã quản lý để tổ chức đấu giá.

Điều 8. 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

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 được UBND 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 quyền sử dụng đất là tổ chức có chức năng 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 được UBND cấp có thẩm quyền quyết định thành lập trong trường hợp đặc biệt.

3. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt 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 để thực hiện dự án có giá trị lớn khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất, thửa đất từ 500 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong bảng giá đất).

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 miền núi cách trung tâm tỉnh lỵ từ 60 km trở lên 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. UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, quyết định thành lập Hội đồng đấu giá đối với các trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 3 Điều này cho từng trường hợp cụ thể.

5. Thành phần Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 3 Điều này gồm đại diện lãnh đạo UBND 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 ủy viên.

6. Chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt thực hiện theo quy định tại các Điều: 12, 13, 14, 15, Chương III Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15 tháng 9 năm 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.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC
THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Lập phương án và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 6 của Quy chế này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình UBND cùng cấp 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) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất.

d) 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.

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá.

e) 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 10. 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 UBND cấp có thẩm quyền 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 khu đất, thửa đất được đấu giá 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 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (trường hợp chưa có bản đồ địa chính) khu đất, thửa đất đấu giá.

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

Điều 11. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất 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, UBND cấp có thẩm quyền 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 đây:

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

b) Danh mục, vị trí, diện tích khu đất, 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 tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 12. Giá khởi điểm và bước giá để đấu giá

1. Phê duyệt giá khởi điểm và hồ sơ trình xác định giá khởi điểm

a) Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành và trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

- 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);
- Dự thảo phương án giá khởi điểm;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;
- Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

c) Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá.

Đối với các trường hợp đề nghị điều chỉnh giá khởi điểm thì ngoài các văn bản quy định như trên, phải kèm theo các quyết định của cấp có thẩm quyền đã phê duyệt giá khởi điểm trước đó và tờ trình nêu rõ lý do đề nghị điều chỉnh giá.

2. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là mức giá khởi điểm cho vòng đấu giá đầu tiên để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo (nếu số vòng đấu lớn hơn 01 vòng) là mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó cộng với bước giá theo quy định tại Quy chế này.

3. Bước giá

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

b) Bước giá tối thiểu được quy định trong hồ sơ đấu giá là 01% (một phần trăm) giá khởi điểm ban đầu của lô đất đấu giá hoặc của gói bán đấu giá. Mức tối đa tùy theo điều kiện thửa đất từng đợt đấu giá nhưng không vượt quá 20% giá khởi điểm.

c) Bước giá được quy định trong nội quy đấu giá, phù hợp với điều kiện cụ thể của từng cuộc đấu giá.

Điều 13. 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 lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. 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 khu đất, thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều khu đất, 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.

Điều 14. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt, tổ chức niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại nơi có bất động sản; trụ sở của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và trụ sở UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất đưa ra bán đấu giá chậm nhất là 30 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá. Đồng thời với việc niêm yết, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt phải thông báo công khai ít nhất hai 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên phương tiện thông tin đại chúng về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới, sơ đồ khu đất, 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; quy hoạch xây dựng chi tiết; đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá.

d) Số lượng và giá khởi điểm.

đ) Địa điểm, thời gian tham khảo hồ sơ tài sản bán đấu giá.

e) Địa điểm, thời gian đăng ký tham gia đấu giá.

g) Địa điểm, thời gian tổ chức bán đấu giá.

h) Các thông tin khác liên quan đến khu đất, thửa đất đưa ra bán đấu giá (nếu có).

l) Sau khi đấu giá thành công từng khu đất, thửa đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất xoá thông tin liên quan đến khu đất, thửa đất tại địa điểm tổ chức bán đấu giá.

Điều 15. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này thực hiện việc đăng ký, nộp hồ sơ trong thời hạn do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thông báo.

Trong thời gian 30 ngày (đối với việc giao đất, thuê đất để thực hiện dự án đầu tư) và 05 ngày (đối với hộ gia đình đấu giá quyền sử dụng đất ở) kể từ ngày nhận hồ sơ, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo cho người tham gia đấu giá đủ điều kiện hay không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Hồ sơ bao gồm các loại giấy tờ chứng minh điều kiện về kỹ thuật và vốn hoặc khả năng tài chính theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này, cụ thể sau:

a) Đối với cá nhân trong nước

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu);
- Bản sao hợp lệ giấy chứng minh nhân dân;
- Giấy ủy quyền được chứng thực theo quy định đối với trường hợp cá nhân, chủ hộ ủy quyền cho người khác thay mặt mình đăng ký, tham gia đấu giá.

b) Đối với tổ chức trong nước

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu) do người đại diện theo pháp luật của tổ chức ký tên và đóng dấu;
- Bản sao hợp lệ giấy chứng minh nhân dân người đại diện theo pháp luật của tổ chức trực tiếp tham gia đấu giá;
- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Giấy ủy quyền cho người đại diện tham gia đấu giá (trong trường hợp người đại diện theo pháp luật của tổ chức không trực tiếp tham dự đấu giá); bản sao giấy chứng minh nhân dân của người được ủy quyền;
- Giấy giới thiệu cá nhân nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

c) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu);
- Đối với người mang quốc tịch Việt Nam: Bản sao hộ chiếu hợp lệ của Việt Nam hoặc giấy có giá trị thay thế hộ chiếu của Việt Nam; Giấy ủy quyền được chứng thực theo quy định đối với trường hợp ủy quyền cho người khác thay mặt mình đăng ký, tham gia đấu giá;
- Đối với người mang quốc tịch nước ngoài: Bản sao hộ chiếu và một trong các loại giấy tờ xác nhận có gốc là người Việt Nam.

d) Đối với tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu);
- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ tương đương.

đ) Trường hợp hợp tác, liên danh cùng đứng tên chung để tham gia đấu giá thì hồ sơ đăng ký, gồm:

- Văn bản thỏa thuận của các bên có các nội dung sau: quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính; phương thức sử dụng đất

(sử dụng chung hoặc phân chia diện tích sử dụng đất); phương thức triển khai dự án; đại diện đăng ký, tham gia đấu giá, ký biên bản đấu giá; việc ghi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này;

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) của liên danh, hợp tác;
- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của từng thành viên hợp tác, liên danh;
- Bản sao hợp lệ Giấy chứng minh nhân dân của người được ủy quyền.

e) Trường hợp các loại bản sao giấy tờ: Chứng minh nhân dân, Hộ chiếu, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nêu tại Điều này không có chứng thực bản sao theo quy định thì khi nộp phải xuất trình bản chính để đối chiếu.

Đối với các loại giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được hợp pháp hóa theo luật Việt Nam, dịch sang tiếng Việt và chứng thực theo quy định.

2. Phí đấu giá và tiền đặt trước

Tổ chức, cá nhân đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau:

a) Phí đấu giá: Thu theo quy định của UBND tỉnh Quảng Trị quy định về mức thu phí đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh. Phí đấu giá được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá và nộp phí đấu giá, trừ trường hợp đã thu nhưng không tổ chức bán đấu giá.

Việc quản lý, sử dụng phí đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Tiền đặt trước

Mức thu tiền đặt trước tối thiểu là 10% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá. Mức thu tiền đặt trước được xác định trong nội quy đấu giá quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đối với đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất, mức thu được xác định trên tổng giá trị quyền sử dụng đất đấu giá; đối với đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê, mức thu được xác định trên tổng số tiền thuê đất tính cho cả thời hạn thuê đất; đối với đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, mức thu được xác định trên tổng số tiền thuê đất tính cho thời hạn ổn định đơn giá cho thuê đất lần đầu là 10 năm.

Khoản tiền đặt trước được thu bằng tiền đồng Việt Nam, thông qua chuyển khoản hoặc nộp trực tiếp tại đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tiếp nhận và quản lý khoản tiền này cho đến khi hoàn thành cuộc đấu giá.

Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước phù hợp với khu đất, thửa đất tham gia đấu giá. Trường hợp nộp tiền đặt trước khu đất, thửa đất có

giá trị lớn hơn có thể đấu giá khu đất, thửa đất có giá trị thấp hơn. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá.

3. Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được lấy lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Cuộc đấu giá không được tổ chức.

b) Người không trúng đấu giá và không vi phạm các quy định trong cuộc đấu giá, thì được hoàn trả lại tiền đặt trước ngay sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc, hoặc chậm nhất không quá 02 (hai) ngày làm việc.

c) Xin hủy đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá đã được thông báo và trước khi tổ chức đấu giá.

d) Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá (được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thông báo trước khi mở phiên đấu giá).

đ) Cuộc đấu giá không thành và khách hàng tham gia cuộc đấu giá không vi phạm các quy định của Quy chế này và các quy định khác của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

4. Không được lấy lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

b) Người trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả.

c) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng từ chối mua.

Khoản tiền đặt trước mà tổ chức, cá nhân không được lấy lại trong các trường hợp nêu tại Khoản 4 Điều này sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành.

Điều 16. Trưng bày, xem tài sản đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm trưng bày, giới thiệu cho người tham gia đấu giá xem tài sản từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 2 (hai) ngày.

Điều 17. 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:

1. Đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

2. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín.

3. 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 thống nhất quy định, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Hình thức bán đấu giá phải được quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 18. Nội quy phiên đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được ký Hợp đồng bán tài sản là quyền sử dụng đất theo Quy chế này, phải xây dựng Nội quy bán đấu giá. Nội quy phải gồm các nội dung chủ yếu sau:

1. Số lượng người tối đa được cử tham dự cuộc đấu giá.
2. Quy định việc tổ chức, cá nhân phải chấp hành đúng thời gian, các giấy tờ cần thiết khi tham gia cuộc đấu giá (giấy giới thiệu, hộ chiếu...).
3. Số vòng đầu, bước giá cụ thể.
4. Ý thức giữ gìn trật tự (không trao đổi với đơn vị khác, không sử dụng các phương tiện thông tin liên lạc khi tham gia cuộc đấu giá), tuân thủ tuyệt đối việc điều hành, hướng dẫn của các thành viên của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;
5. Quy định các trường hợp người tham gia đấu giá không được tiếp tục tham gia đấu giá nếu có các vi phạm như: trao đổi với người tham gia đấu giá khác, sử dụng các phương tiện thông tin liên lạc trong phòng đấu giá đã được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở; người tham gia đấu giá gây mất trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác; người tham gia đấu giá có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết gìm giá.
6. Thẩm quyền của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá như: tạm ngưng cuộc đấu giá, lập biên bản xử lý các trường hợp nêu trên và tiếp tục tổ chức đấu giá hoặc quyết định ngưng phiên đấu giá khi cần thiết.

Điều 19. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Trình tự bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Điều 15 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp.

Điều 20. Xử lý tình huống trong đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người tham gia đấu giá nhưng trả giá thấp hơn giá khởi điểm do Đấu giá viên 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.

Người tham gia đấu giá ghi số tiền bằng chữ và bằng số không khớp nhau, thì sử dụng số tiền ghi bằng chữ làm căn cứ để xem xét tiếp tục tham gia đấu giá ở vòng tiếp theo hoặc nếu ghi chữ và số đều thấp hơn giá khởi điểm do Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố theo từng vòng đấu thì mời người đó ra khỏi phòng đấu giá.

2. Từ chối nhận quyền sử dụng đất

a) Tại phiên bán đấu giá, khi Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá đã công bố người trúng đấu giá

- Trường hợp đấu giá bằng lời nói, mà người trúng đấu giá từ chối mua thì quyền sử dụng đất được bán cho người trả giá liền kề, với điều kiện giá trả của người liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua;

- Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, mà người trúng đấu giá từ chối mua nhưng có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề bằng nhau, thì được tổ chức đấu giá tiếp giữa những người trả giá liền kề đó, để chọn ra người trúng đấu giá cao nhất. Nếu không có người tiếp tục trả giá cao hơn thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, với điều kiện giá trả liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua.

b) Số tiền đặt trước của người từ chối nhận quyền sử dụng đất nói tại Điểm a trên được nộp vào tài khoản tiền gửi của cơ quan tài chính các cấp và được nộp vào ngân sách nhà nước.

c) Trường hợp trả giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

d) Trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

3. Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, nếu có từ hai người tham gia đấu giá trở lên cùng trả giá cao nhất, thì Đấu giá viên điều hành tổ chức đấu giá tiếp giữa những người tham gia đấu giá cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Nếu không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại quy chế này 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.

5. Trong quá trình tổ chức đấu giá nếu phát sinh các trường hợp đặc biệt chưa quy định trong Quy chế này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

Điều 21. 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 từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình UBND cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá, 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, bao gồm:

a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

b) Quyết định đấu giá của UBND cấp có thẩm quyền.

c) Hồ sơ thửa đất đấu giá.

d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá.

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công.

3. UBND cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá 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.

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 22. 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. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND cấp có thẩm quyền, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

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

a) 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 UBND cấp có thẩm quyền quyết định công nhận.

b) 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.

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá.

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để gửi cơ quan tài nguyên và môi trường 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, cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp toàn bộ số tiền theo thông báo trúng đấu giá của cơ quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

b) Số tiền theo thông báo trúng đấu giá của đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá bao gồm các khoản tiền phải nộp: tiền trúng đấu giá, tiền lệ phí trước bạ, các khoản phí và lệ phí theo quy định.

c) Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có trách nhiệm nộp khoản tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

d) Quá thời hạn trên, khách hàng trúng đấu giá không nộp đủ số tiền trúng đấu giá, thì coi như từ chối nhận quyền sử dụng đất. Số tiền đặt trước (đặt cọc) sẽ không được hoàn lại và nộp vào ngân sách nhà nước (trừ trường hợp bất khả kháng).

Điều 23. 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, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình UBND 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 tháng 5 năm 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 UBND 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, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chủ trì phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường và UBND 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; cơ quan tài nguyên và môi trường 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.

Điều 24. Trả lại hồ sơ chuyển giao đấu giá trong trường hợp đấu giá không thành hoặc không có người đăng ký tham gia đấu giá

Trường hợp đấu giá không thành hoặc trong thời gian thông báo công khai theo quy định mà không có người đăng ký tham gia đấu giá, thì đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất ra thông báo bằng văn bản trả lại hồ sơ cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (đã hợp đồng đấu giá) trong thời gian chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 25. Thanh toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải thanh toán chi phí dịch vụ cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp đấu giá thành công) theo quy định.

2. Trường hợp việc đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, nhưng không vượt quá mức chi phí đấu giá trong trường hợp đấu giá thành.

3. 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

4. Chi phí dịch vụ bán đấu giá tài sản thanh toán cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trong Biên bản thanh lý Hợp đồng bán đấu giá tài sản.

5. Việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất, mức chi, nội dung chi và việc quản lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 26. 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.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

Điều 27. Xử lý với khách hàng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Người tham gia cuộc đấu giá, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm các quy định của pháp luật về bán đấu giá và các quy định của Quy chế này và nội quy phiên đấu giá sẽ bị xử lý bằng các hình thức như: tước quyền tham gia đấu giá, tước quyền mua tài sản đấu giá, bị xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại (nếu có) hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Xử lý vi phạm đối với tổ chức, cá nhân tham gia tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được ký Hợp đồng đấu giá, thành viên Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, cán bộ, công chức của các cơ quan liên quan được cử tham gia cuộc đấu giá, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng trách nhiệm được giao, lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định về đấu giá gây thiệt hại cho Nhà nước và các bên có liên quan. Tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, phải bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về đấu giá và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 30. Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ được quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 11 Quy chế này.
2. Tham mưu UBND tỉnh thành lập Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt.
3. Trình UBND tỉnh phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền.

4. Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan bàn giao đất trên thực địa, giao hồ sơ về đất và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người trúng đấu giá theo Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất của UBND tỉnh.

5. Hướng dẫn Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố, thị xã thực hiện công tác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất ở địa phương và hoàn thành hồ sơ về đất đai theo quy định của pháp luật.

6. Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án bảo đảm đúng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. Thực hiện công tác báo cáo theo quy định.

Điều 31. Sở Tài chính

1. Theo dõi, đôn đốc việc nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Hướng dẫn, kiểm tra các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan trong việc lập dự toán, thanh, quyết toán, hạch toán các chi phí liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất và sử dụng số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tham mưu, giúp UBND tỉnh kiểm tra việc thực hiện cơ chế tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Sở Tư pháp

1. Sở Tư pháp giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh theo quy định. Đồng thời, thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Chỉ đạo, hướng dẫn các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan thực hiện thống nhất các thủ tục chuyển giao, bảo quản tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất, cho thuê đất theo đúng quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP và Quy chế này.

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh.

c) Hàng năm, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh.

d) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo phân công hoặc ủy quyền của Bộ Tư pháp và UBND tỉnh.

Điều 33. Sở Kế hoạch và Đầu tư

1. Giúp UBND tỉnh xây dựng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo cơ sở cho việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

2. Giới thiệu các chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư, các chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tìm hiểu và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 34. Sở Xây dựng

Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, bảo đảm theo đúng quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 35. Cơ quan Công an

1. Rà soát, nắm bắt tình hình khách hàng tham gia các cuộc đấu giá, kịp thời phát hiện, ngăn chặn các hành vi tiêu cực trong lĩnh vực đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đảm bảo an ninh, trật tự cho các phiên đấu giá theo đề nghị của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Chi phí cho việc đảm bảo an ninh, trật tự do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất chi trả.

Điều 36. Cơ quan Thuế

Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá trong thời gian quy định.

Điều 37. UBND các huyện, thị xã, thành phố

1. UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện các nhiệm vụ.

a) Rà soát, phê duyệt danh mục quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý.

b) Phê duyệt phương án, quyết định đấu giá đất thuộc thẩm quyền quản lý.

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền.

d) Quản lý và sử dụng vốn thu được từ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và pháp luật về ngân sách nhà nước.

đ) Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo theo đúng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e) Báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn quản lý theo định kỳ hoặc đột xuất theo quy định.

Điều 38. Điều khoản thi hành

Đối với các dự án nằm trong kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền phê duyệt mà đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt trước thời điểm quy chế này có hiệu lực thì cơ quan quản lý dự án tiếp tục lập hồ sơ đề nghị

cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá khởi điểm để được thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Quy chế này.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở: Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; cơ quan Công an, cơ quan Thuế; UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc có những vấn đề chưa phù hợp với điều kiện thực tế, đề nghị phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Chính