

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Số: 03/2012/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày 25 tháng 4 năm 2012

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 HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 về bán đấu giá tài sản;

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 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 137/2010/TT-BTC ngày 15 tháng 9 năm 2010 của Bộ Tài chính quy định về 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính,

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 78/2006/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2006 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 và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Cường

**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 03/2012/QĐ-UBND
ngày 25 tháng 4 năm 2012 của UBND tỉnh Quảng Trị)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan và nguyên tắc, trình tự, thủ tục việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc cho thuê đất (sau đây gọi tắt là đấu giá) theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Trị trong các trường hợp sau:

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.
- b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên.
- c) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- đ) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.
- e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất.

3. Cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện.

4. Cho thuê đất bao gồm cả cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

5. Các trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định.

Những quy định khác về quy chế đấu giá không quy định trong Quy chế này thực hiện theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ ban hành về bán đấu giá tài sản, 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, 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất; Tổ chức phát triển quỹ đất, Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

1. Đã có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng.

2. Đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Có phương án đấu giá đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Quy chế này.

Điều 4. 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, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức kinh tế nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho 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 theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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 Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất; 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; đơn vị được cấp có thẩm quyền giao đất để bán đấu giá quyền sử dụng đất; người trực tiếp ký Hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tùy theo đặc điểm và quy mô của gói đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá và đối tượng không được tham gia đấu giá sẽ được xác định cụ thể trong phương án đấu giá do UBND tỉnh hoặc UBND huyện, thị xã, thành phố phê duyệt theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 10 của Quy chế và được niêm yết, thông báo công khai theo quy định tại Điều 11 của Quy chế.

Điều 5. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

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

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu) do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt phát hành.

2. Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính

a) Đối với tổ chức, nhà đầu tư phải có đủ điều kiện về vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật và có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, có ngành nghề phù hợp với mục đích sử dụng đất nêu trong phương án bán đấu giá được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước phê duyệt.

Quy định cụ thể các điều kiện về vốn và kỹ thuật đối với tổ chức, nhà đầu tư được tham gia đấu giá phụ thuộc vào vị trí, quy mô, tính chất của từng khu đất đấu giá và được ghi trong phương án đấu giá.

b) 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 pháp luật.

Điều 6. Tổ chức bán đấu giá tài sản

1. Tổ chức bán đấu giá tài sản theo Quy chế này gồm:

a) Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp tỉnh Quảng Trị hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, được thành lập theo quy định của pháp luật.

b) Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt.

2. Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều b, Khoản 1 Điều này do UBND tỉnh thành lập để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị lớn; có tính chất phức tạp; không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và quỹ nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước theo danh mục đã được UBND tỉnh phê duyệt. Việc xác định quyền sử dụng đất có giá trị lớn; có tính chất phức tạp được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

Thành phần của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt, gồm:

- Lãnh đạo Sở Tài chính, Chủ tịch Hội đồng;
- Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, thành viên;
- Đại diện Sở Xây dựng, thành viên;
- Đại diện Sở Tư pháp, thành viên;
- Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư, thành viên;
- Đại diện đơn vị quản lý thửa đất bán đấu giá, thành viên;
- Đại diện cơ quan khác có liên quan do Chủ tịch Hội đồng quyết định.

3. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt không nhất thiết phải có Đấu giá viên.

4. 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.

Điều 7. Danh mục quỹ đất bán đấu giá

1. UBND các huyện, thị xã, thành phố, các Sở, Ban ngành và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất, có trách nhiệm xây dựng và lập danh mục quỹ đất bán đấu giá trình UBND cùng cấp phê duyệt.

a) Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng thẩm định trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt danh mục quỹ đất bán đấu giá cấp tỉnh quản lý trên cơ sở phương án đề xuất của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh hoặc cơ quan quản lý quyền sử dụng đất để bán đấu giá (sau đây gọi chung là cơ quan quản lý quyền sử dụng đất).

b) Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, thị xã, thành phố chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định trình UBND cùng cấp xem xét phê duyệt danh mục quỹ đất bán đấu giá do cấp huyện quản lý trên cơ sở phương án đề xuất của Trung tâm Phát triển Quỹ đất cấp huyện hoặc cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bán đấu giá (sau đây gọi chung là cơ quan quản lý quyền sử dụng đất)

Chương II**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ****Điều 8. Xác định giá khởi điểm**

1. Giá khởi điểm đấu giá

a) Giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thuê đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá khởi điểm theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá theo các phương pháp xác định giá đất quy định tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá khởi điểm không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do UBND tỉnh ban hành.

b) Trường hợp không đủ điều kiện hoặc không thể áp dụng các phương pháp xác định giá đất quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP để xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá thì áp dụng giá đất, giá thuê đất do UBND tỉnh ban hành có hiệu lực tại thời điểm xác định giá.

Ngoài quy định trên, giá khởi điểm còn phải được xác định bao gồm các chi phí như: bồi thường giải phóng mặt bằng, chi đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và các chi phí hợp lý khác.

2. Trong trường hợp cần thiết, các cơ quan được giao xác định giá khởi điểm đấu giá có thể thuê các tổ chức, doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá xác định giá khởi điểm bán đấu giá để trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

3. Giá khởi điểm do UBND tỉnh phê duyệt trên cơ sở đề xuất của Hội đồng xác định giá khởi điểm.

4. Hội đồng xác định giá khởi điểm được thành lập theo quyết định của Giám đốc Sở Tài chính.

Thành phần Hội đồng gồm: Lãnh đạo Sở Tài chính - Chủ tịch Hội đồng, thành viên là đại diện các ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, các cơ quan liên quan khác và UBND huyện, thị xã, thành phố nơi quản lý quyền sử dụng đất để bán đấu giá.

5. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm gồm các văn bản:

a) Tờ trình, kèm theo phương án giá khởi điểm khu đất bán đấu giá.

Trường hợp thuê Tổ chức thẩm định giá chuyên nghiệp có chức năng và đủ điều kiện hành nghề theo Thông báo của Bộ Tài chính thì kèm theo chứng thư thẩm định giá.

b) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật (nếu có) đối với dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

c) Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô (kèm theo sơ đồ phân lô chi tiết).

d) Quyết định phê duyệt thiết kế thi công và dự toán (nếu có).

đ) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có).

e) Quyết định thu hồi đất hoặc Thông báo thu hồi đất, Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp có thẩm quyền.

g) Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá.

h) Kết quả khảo sát giá (nếu có).

k) Các văn bản khác có liên quan (nếu có).

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.

6. Giá khởi điểm trong quá trình bán đấu giá

a) Mức giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai trước khi bán đấu giá và là mức giá khởi điểm cho vòng đấu đầu tiên.

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

7. Bước giá tối thiểu: là khoản chênh lệch giá tối thiểu giữa hai lần phát giá liền kề nhau. 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. Cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bán đấu giá đề xuất trước khi trình phê duyệt phương án bán đấu giá.

Điều 9. Lập và phê duyệt phương án bán đấu giá

1. Sau khi được UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm, các cơ quan có trách nhiệm lập phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất với các nội dung sau:

a) Đối với khu đất thuộc danh mục đất bán đấu giá cấp tỉnh quản lý: Cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bán đấu giá có trách nhiệm xây dựng phương án bán đấu giá gửi Sở Tài chính; Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

b) Đối với khu đất thuộc danh mục đất bán đấu giá do huyện, thị xã, thành phố quản lý: Cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bán đấu giá có trách nhiệm xây dựng phương án bán đấu giá gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, thị xã, thành phố; Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, thị xã, thành phố chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định trình UBND cùng cấp phê duyệt.

2. Phương án bán đấu giá phải bao gồm các nội dung sau:

a) Hồ sơ pháp lý về thửa đất (bao gồm: văn bản của cơ quan có thẩm quyền về xác lập sở hữu nhà nước, về quyết định đưa thửa đất ra bán đấu giá; văn bản về các chỉ tiêu quy hoạch; bản vẽ hiện trạng xác định cụ thể diện tích, địa điểm, mục đích sử dụng đất, thời hạn giao đất, cho thuê đất; cơ cấu sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).

b) Hình thức thanh toán tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất và thời hạn thanh toán.

- c) Thời gian lập dự án đầu tư và thời điểm khởi công dự án đối với thửa đất đấu giá thực hiện dự án đầu tư (nếu có).
- d) Điều kiện tham gia đấu giá.
- đ) Giá khởi điểm.
- e) Bước giá tối thiểu.
- g) Quy định về số tiền đặt trước (đặt cọc); phí mua hồ sơ; phí đấu giá; các trường hợp được lấy lại tiền hoặc không được lấy lại tiền đặt cọc.
- h) Ký Hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá.
- i) Hình thức bán đấu giá (quy định bán đấu giá công khai bằng lời hoặc bán đấu giá bằng bỏ phiếu kín).
- j) Các quyền và nghĩa vụ khác của khách hàng tham gia đấu giá, trúng đấu giá.
- k) Nội dung thông báo bán đấu giá.
- l) Phê duyệt kết quả đấu giá.
- m) Phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá.
- n) Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- p) Các chế tài xử lý.
- q) Các nội dung khác.

Phương án đấu giá có thể được phê duyệt đồng thời với việc phê duyệt giá khởi điểm.

Điều 10. Hợp đồng bán đấu giá

1. Sau khi phương án bán đấu giá được phê duyệt, cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bán đấu giá phải lập hồ sơ và ký kết hợp đồng với Tổ chức bán đấu giá tài sản quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 6 Quy chế này.

Nội dung Hợp đồng bán đấu giá tài sản, các bên ký kết Hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 25 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

2. Hồ sơ chuyển giao giữa cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bán đấu giá cho tổ chức đấu giá 01 (một) bộ hồ sơ, gồm các nội dung sau:

- a) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất.

b) Phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Sơ đồ vị trí khu đất bán đấu giá.

d) Văn bản phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá của từng khu đất hoặc toàn bộ khu đất của cơ quan có thẩm quyền.

đ) Các loại giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

Điều 11. Thông báo, niêm yết tổ chức đấu giá

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt, thông báo công khai khu (lô) đất đưa ra bán đấu giá chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá. Thời gian thông báo công khai ít nhất 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên phương tiện thông tin đại chúng và được niêm yết công khai tại: trụ sở của Tổ chức bán đấu giá, cơ quan quản lý quyền sử dụng đất, trụ sở UBND cấp xã, phường, thị trấn nơi có đất đưa ra bán đấu giá.

2. Nội dung niêm yết và thông báo gồm:

a) Tên, địa chỉ của Tổ chức bán đấu giá tài sản.

b) Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới, sơ đồ khu (lô) 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 của tài sản gắn liền với đất (nếu có).

đ) Thời gian, địa điểm đăng ký, thời gian tổ chức bán đấu giá.

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

Điều 12. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Cơ quan, tổ chức và cá nhân (sau đây gọi tắt là khách hàng) đủ điều kiện tham gia đấu giá, phải thực hiện việc đăng ký, nộp hồ sơ trong thời hạn do Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thông báo.

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 (chứng thực) 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 kinh tế 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 (chứng thực) 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 nước ngoài:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu);
- Bản sao (công chứng, chứng thực) 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 (chứng thực) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của từng thành viên hợp tác, liên danh;
- Bản sao (chứng thực) 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

Khách hàng 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:

Tùy theo điều kiện của khu (lô) đất bán đấu giá để quy định, nhưng mức thu tối thiểu là 10% và tối đa không vượt quá 15% giá khởi điểm của khu (lô) đất bán đấu giá. Mức cụ thể được phê duyệt tại phương án bán đấu giá.

Khoản tiền đặt trước được thu bằng tiền đồng Việt Nam, thông qua chuyển khoản hoặc nộp trực tiếp tại Tổ chức bán đấu giá tài sản. Tổ chức bán đấu giá tiếp nhận và quản lý khoản tiền này cho đến khi hoàn thành cuộc đấu giá.

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số lô đất tham gia đấu giá. 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. Khách hàng 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) Khách hàng 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) Khách hàng không đủ điều kiện tham gia đấu giá (được Tổ chức 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) Khách hàng đã đăng ký đấu giá nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá khai mạc mà không có lý do chính đáng.

b) Khách hàng tham gia đấu giá từ vòng hai trở đi nhưng trả giá vòng sau thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu liền trước đó.

c) Khách hàng trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả.

d) Khách hàng trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền thuê đất.

đ) Khách hàng vi phạm quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 17; Khoản 2, Điều 19 của Quy chế này.

Khoản tiền đặt trước mà khách hàng 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 13. Trưng bày xem tài sản đấu giá

Tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm giới thiệu cho khách hàng tham gia đấu giá xem quy hoạch, bản đồ, vị trí khu, thửa đất sẽ đấu giá từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày tổ chức cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

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

Tổ chức bán đấu giá tài sản 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 cơ quan được giao đất để bán đấu giá và Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp 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 và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 15. Nội quy phiên đấu giá

Tổ chức bán đấu giá được ký Hợp đồng bán tài sản là quyền sử dụng đất theo Quy chế này, phải xây dựng Nội quy bán đấu giá tài sản. 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. 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 Tổ chức đấu giá và Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

4. 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.

5. 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 16. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. 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.

2. Cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất được tiến hành liên tục và không hạn chế số lần trả giá cho đến khi không còn khách hàng yêu cầu trả giá tiếp.

Điều 17. Xử lý tình huống trong đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất

1. Người tham gia đấu giá nhưng trả giá bằng lời nói 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.

Trường hợp đấu giá bằng hình thức ghi phiếu, nếu 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 được mời người đó ra khỏi phòng đấu giá (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).

2. Từ chối nhận quyền sử dụng đất

a) Tại phiên bán đấu giá, khi Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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. Đối với thông báo đấu giá lần đầu mà không có khách hàng hoặc chỉ có 01 (một) khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá thì không tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức bán đấu giá tiếp tục thông báo đấu giá lần 2 (hai) với các nội dung theo phương án đấu giá đã được duyệt. Trường hợp thông báo đấu giá lần 2 (hai) mà không có khách hàng tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 (một) khách hàng đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá thì Tổ chức bán đấu giá thông báo cho cơ quan quản lý quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh, UBND huyện, thị xã, thành phố phương án xử lý phù hợp.

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 chính có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

Chương III

GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

Điều 18. Phê duyệt kết quả đấu giá

1. Thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá

- UBND tỉnh phê duyệt kết quả đấu giá đất thuộc danh mục đất đấu giá cấp tỉnh quản lý;

- UBND huyện, thị xã, thành phố phê duyệt kết quả đấu giá đất thuộc danh mục đất đấu giá cấp huyện, thị xã, thành phố quản lý.

Căn cứ hồ sơ, biên bản và danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp chuyển giao, cơ quan quản lý quyền sử dụng đất hoàn chỉnh hồ sơ bán đấu giá, chuyển cho Sở Tài chính thẩm định để trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả đấu giá thuộc danh mục đất đấu giá cấp tỉnh quản lý; chuyển cho Phòng Tài chính - Kế hoạch để trình UBND huyện, thị xã, thành phố phê duyệt kết quả đấu giá thuộc danh mục đất đấu giá cấp huyện quản lý.

Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số Chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá hoặc giấy tờ hợp pháp khác thay thế (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), vị trí thửa đất, diện tích thửa đất, loại đất, giá khởi điểm, giá trúng đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và các nội dung cần thiết khác.

Điều 19. Thanh toán tiền sử dụng đất hoặc tiền cho thuê đất

1. Chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc, kể từ khi nhận được Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, cơ quan quản lý quyền sử dụng đất phải làm các thủ tục liên quan để người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất.

2. Khách hàng trúng đấu giá phải thanh toán tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá theo đúng số tiền, thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán được quy định tại Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan có thẩm quyền, cụ thể như sau:

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày thông báo của cơ quan quản lý quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá (đã bao gồm cả tiền đặt trước) theo giá trị của lô đất vào ngân sách nhà nước.

Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp 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.

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.

Điều 20. Quyền lợi và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo kết quả trúng đấu giá, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Sau khi thanh toán toàn bộ giá trị trúng đấu giá và các nghĩa vụ tài chính có liên quan khác, người trúng đấu giá sẽ được cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bàn giao đất trên thực địa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thuê đất.

3. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ thực hiện đúng các nghĩa vụ tài chính với nhà nước; nếu vi phạm thì tùy theo từng trường hợp sẽ bị xử lý theo các quy định tại Điều 24 của Quy chế này.

4. Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích. Tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 21. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Căn cứ vào Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước về khoản tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chậm nhất 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan quản lý quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm việc với cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Chậm nhất 20 (hai mươi) ngày làm việc khi nhận đủ hồ sơ của cơ quan quản lý quyền sử dụng đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường phải hoàn thành các thủ tục cấp giấy cho người trúng đấu giá theo quy định và phối hợp với cơ quan quản lý quyền sử dụng đất bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Khi tiến hành giao đất trên thực địa, nếu có biến động (tăng hoặc giảm) so với diện tích ban đầu, thì cơ quan giao đất lập biên bản và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà khách hàng trúng đấu giá phải nộp.

Điều 22. 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 tổ chức có chức năng đấu giá ra thông báo bằng văn bản trả lại hồ sơ cho cơ quan quản lý 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 23. Thanh toán chi phí đấu giá

1. Cơ quan quản lý quyền sử dụng đất phải thanh toán chi phí dịch vụ cho Tổ chức bán đấu giá (trường hợp đấu giá thành công) theo quy định.

2. Trường hợp việc đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 43 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 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 Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

4. Chi phí dịch vụ bán đấu giá tài sản thanh toán cho Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp 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.

Chương IV **XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO**

Điều 24. Xử lý với khách hàng tham gia đấu giá

Khách hàng tham gia cuộc đấu giá, tùy theo tính chất, mức các hành vi vi phạm các quy định của pháp luật về bán đấu giá và các quy định của Quy chế này 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.

Điều 25. Xử lý vi phạm đối với tổ chức, cá nhân tham gia tổ chức cuộc đấu giá

Cơ quan quản lý quyền sử dụng đất, cơ quan tài chính các cấp, Tổ chức bán đấu giá 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 trách nhiệm được giao hoặc 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 26. 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 V **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 27. 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 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP. Đồng thời, thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Chỉ đạo, hướng dẫn các Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp 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 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP 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) Định kỳ báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính về tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương theo quy định của pháp luật về bán đấu giá và Quy chế này.

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

Điều 28. Sở Tài chính

1. Thành lập Hội đồng xác định giá khởi điểm theo quy định tại Khoản 4, Điều 8 Quy chế này và tham mưu, giúp UBND tỉnh thành lập Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt.

2. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định phương án và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất.

3. Giúp UBND tỉnh thẩm định danh mục quỹ đất đấu giá thuộc tỉnh quản lý.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

Điều 29. Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Tham gia thẩm định giá khởi điểm, phương án đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất.

2. Trình UBND tỉnh ban hành 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.

3. Chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất 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.

4. 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.

5. 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.

6. Chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Xây dựng giá khởi điểm, phương án đấu giá, dự toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Quy định tại Quy chế này.

b) Hàng năm, xây dựng kế hoạch và phát triển quỹ đất đấu giá thuộc thẩm quyền quản lý để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt danh mục quỹ đất bán đấu giá.

c) Tham mưu, giúp Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ đất trúng đấu giá, bàn giao đất trên thực địa, giao hồ sơ, giao quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền; phối hợp với các đơn vị có liên quan nộp thay cho người trúng đấu giá hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 30. 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.

3. Tham gia thẩm định danh mục quỹ đất bán đấu giá và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 31. Sở Xây dựng

1. Tham gia thẩm định danh mục quỹ đất bán đấu giá và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.
2. 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.
3. Thẩm định quy hoạch chi tiết phân lô, chia lô của các khu đất đấu giá tỷ lệ 1/1000 - 1/500.

Điều 32. 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, kết quả 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, bảo đảm 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 33. Tổ chức thực hiện

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

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu phát sinh những khó khăn vướng mắc, các Sở, Ban ngành của tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp trình UBND tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung phù hợp với thực tế.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Cường