UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số 27 /2012/QĐ-UBND	*Thái Bình, ngày 28 tháng 12 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 Thái Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Sở Tài chính (Tờ trình số 438/TTr-STC ngày 12/12/2012), của Sở Tư pháp (Báo cáo thẩm định số 63/BC-STP ngày 29/8/2012),

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 Thái Bình".

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

Bãi bỏ các quy định sau đây: Những nội dung quy định về đấu giá quyền sử dụng đất tại Quy định về cơ chế sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội ở xã, phường thị trấn, huyện, thị xã ban hành kèm theo Quyết định số 372/2003/QĐ-UB ngày 11/9/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Quyết định số 07/2008/QĐ-UBND ngày 29/8/2008 của Ủy ban nhân tỉnh về việc phân cấp cho Ủy ban nhân dân huyện, thành phố xác định giá sàn để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với sở, ngành liên quan hướng dẫn thi hành Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Tài chính;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Tòa án ND, Viện KSND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TM, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HOÀ 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 Thái Bình

(Kèm theo Quyết định số: 21 /2012/QĐ-UBND ngày 28 /12/2012 của UBND tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này qui định việc đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá QSDĐ (gọi chung là cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ)

2. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá QSDĐ.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân 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 khả năng về tài chính và nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, hoặc xây dựng nhà để ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Các đối tượng khác có liên quan đến đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền SDĐ, cho thuê đất.

Điều 3. Người không được tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá tài sản, nơi thực hiện bán đấu giá 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.

3. Người được chủ sở hữu ủy quyền bán tài sản; người ra quyết định tịch thu tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính; người có thẩm quyền bán tài sản nhà nước; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản nhà nước; cá nhân, tổ chức có quyền bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

4. Người không có quyền mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật, bao gồm:

a, Người không được tham gia mua tài sản để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

b, Người không đủ điều kiện tham gia mua tài sản đối với một số loại tài sản theo quy định của pháp luật về tài sản đó.

5. 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.

Điều 4. Các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

a, Đầu tư xây dựng nhà để 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);

c, Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

d, Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

đ, Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh;

e, Sử dụng đất vào mục đích 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 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, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

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

Điều 5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với các tổ chức cá nhân trúng đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Điều 37, Điều 49 Luật đất đai 2003, căn cứ vào Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cấp có thẩm quyền:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ đất đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân.

3. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 6. Điều kiện để các thửa đất được tổ chức bán 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 thu hồi và hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng .

3. Có phương án bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt

Điều 7. Điều kiện được tham gia đấu giá

1. Các đối tượng quy định tại Điều 2 và không thuộc Điều 3 của Quy chế này được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a, Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

b, Đã nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định.

Phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí;

Khoản tiền đặt trước do Tổ chức bán đấu giá và người có tài sản bán đấu giá thỏa thuận quy định nhưng tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của khu đất, lô đất đăng ký tham gia đấu giá. Trong trường hợp người tham gia đấu giá QSDĐ đã nộp khoản tiền đặt trước mua được tài sản bản đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; nếu không mua được tài sản, thì khoản đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

c, Đã nộp bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đối với các tổ chức, cá nhân) trong trường hợp đấu giá đất thực hiện dự án; bản sao Giấy chứng minh nhân dân (đối với hộ gia đình, cá nhân) trong trường hợp đấu giá đất làm nhà ở.

d, Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính:

Đối với các tổ chức, 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.

Đối với hộ gia đình, cá nhân phải có khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) để làm nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân).

2. Người đăng ký tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham gia đấu giá (Văn bản uỷ quyền theo quy định pháp luật).

3. Trong một hộ gia đình chỉ được 01 cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức có nhiều đơn vị thành viên thì chỉ được 1 đơn vị tham gia đấu giá; một Tổng công ty có từ 02 doanh nghiệp trở lên thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 8. Xác định giá đất khởi điểm để bán đấu giá

1. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm;

a, Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật.

b, Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền thuê đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá nhân (x) với tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật.

2. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm.

a, Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến cơ quan Tài chính - Chủ tịch Hội đồng xác định giá khởi điểm. Hồ sơ bao gồm:

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

b, Cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan thuế và cơ quan có liên quan xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định như sau:

- Đối với những lô dất có giá trị từ 10 tỷ đồng trở lên (tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá), cơ quan Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

- Đối với những lô đất có giá trị dưới 10 tỷ đồng (tính theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá)

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

+ Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường mà không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá thì: cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định nhưng không thấp hơn bảng giá đất do Ủy ban nhân tỉnh ban hành.

3. Phân cấp xác định giá khởi điểm.

a, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm do Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp tỉnh xác định trong trường hợp đấu giá QSDĐ để giao đất, cho thuê đất đối với các cá nhân, tổ chức do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất; và do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt cấp tỉnh thực hiện.

b, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá khởi điểm do Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp huyện xác định giá khởi điểm thực hiện trong trường hợp:

- Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân đối với các khu đất quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để đấu giá tại vị trí đã có giá đất qui định tại bảng giá của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã.

Trường hợp các khu đất quy hoạch để đấu giá tại vị trí chưa có giá đất qui định tại bảng giá của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá khởi điểm sau khi đã có ý kiến thống nhất của các sở, ngành do Sở Tài chính chủ trì bằng văn bản (trong thời hạn 10 ngày làm việc)

4. Thành phần Hội đồng xác định giá khởi điểm

a, Đối với Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp tỉnh giao cho Sở Tài chính trình Uỷ ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Hội đồng.

Thành phần gồm:

- Chủ tịch Hội đồng: Lãnh đạo Sở Tài chính

- Phó chủ tịch Hội đồng: Lãnh đạo Sở Tài nguyên & Môi trường

- Thành viên Hội đồng gồm: Lãnh đạo các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục thuế, và Lãnh dạo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố nơi có đất đấu giá.

Hội đồng xác định giá khởi điểm có tổ chuyên viên giúp việc, thành phần gồm các sở, ngành nêu trên.

b, Đối với Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp huyện giao cho phòng Tài chính-Kế hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập Hội đồng.

Thành phần gồm:

- Chủ tịch Hội đồng: Lãnh đạo phòng Tài chính - Kế hoạch;

- Phó chủ tịch Hội đồng: Lãnh đạo phòng Tài nguyên & Môi trường;

- Các thành viên Hội đồng là Lãnh đạo: Phòng Công thương hoặc phòng Quản lý đô thị, Chi cục thuế, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức đấu giá.

Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp huyện có tổ chuyên viên giúp việc, thành phần gồm các phòng, ban, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nêu trên.

5. Nguyên tắc hoạt động của Hội dồng xác dịnh giá.

Thực hiện theo quy định tại Điều 8, Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính.

Điều 9. Lựa chọn tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi giá khởi điểm quyền sử dụng lô đất, thửa đất đấu giá được phê duyệt, đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá có quyền lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để ký hợp đồng bán đấu giá theo quy định.

Hợp đồng bán đấu giá thực hiện theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 25 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

2. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp gồm: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập và hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định 17/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP; chi phí dịch vụ đấu giá trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT- BTC của Bộ Tài chính.

Điều 10. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng đấu giá QSDĐ trong trường đặc biệt được thành lập theo quy dịnh tại Điều 20 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP để đấu giá QSDĐ trong trường hợp đấu giá lô đất, thửa đất, dự án có giá trị lớn (trên 500 tỷ đồng); quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật hoặc không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tổ chức bán đấu giá quy định tại Điều 7 Thông tư 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012.

2. Thành phần Hội đồng

a, Hội đồng đấu giá đặc biệt cấp tỉnh gồm:

- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh: Chủ tịch Hội đồng
- Lãnh đạo Sở Tư pháp: Phó chủ tịch Thường trực Hội đồng
- Lãnh đạo Sở Tài chính: Phó chủ tịch Hội đồng
- Các thành viên Hội đồng gồm Lãnh đạo các sở, ngành: Tài nguyên & Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch & Đầu tư, Cục thuế tỉnh và lãnh đạo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố nơi có đất đấu giá.

Hội đồng đấu giá đặc biệt có Tổ chuyên viên giúp việc cho Hội đồng, thành phần gồm các sở, ngành nêu trên.

b, Hội đồng đấu giá đặc biệt cấp huyện gồm:

- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện: Chủ tịch Hội đồng
- Lãnh đạo phòng Tư pháp: Phó chủ tịch Thường trực Hội đồng
- Lãnh đạo Phòng Tài chính-Kế hoạch: Phó chủ tịch Hội đồng
- Các thành viên Hội đồng gồm Lãnh đạo các phòng, ban: Tài nguyên và Môi trường, Công thương hoặc Quản lý đô thị, Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện, Chi cục thuế và Lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá.

Hội đồng đấu giá đặc biệt có Tổ chuyên viên giúp việc cho Hội đồng, thành phần gồm các phòng, ban nêu trên.

3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Điều 21, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP

Điều 11. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá

Trình tự tiến hành cuộc đấu giá thực hiện theo Điều 34 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Điều 15 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp.

Điều 12. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 13. Từ chối không nhận quyền sử dụng đất

1. Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận QSDĐ hoặc quyền thuê đất thì QSDĐ, quyền thuê đất được tổ chức bán đấu giá xem xét phê duyệt trúng giá cho người trả giá thấp hơn liền kề nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước của người đó ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối nhận QSDĐ.

Trong trường hợp từ chối nhận QSDĐ nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối nhận QSDĐ thì QSDĐ được giao cho một trong số người cùng trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối nhận QSDĐ thì cuộc đấu giá coi như không thành.

2.Trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trả giá theo các trường hợp nêu trên thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

3. Khoản tiền đặt trước của người từ chối nhận QSDĐ theo quy định tại khoản 1 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 14. Tổ chức đấu giá lại

Trường hợp khu đất, lô đất, (hoặc dự án) đấu giá không thành thì phải tổ chức đấu giá lại.

Trong trường hợp tổ chức bán đấu giá lại thì trình tự thủ tục bán đấu giá lại được tiến hành như đối với việc bán đấu giá tài sản lần đầu.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá QSDĐ được xác định từ thời điểm đấu giá viên (hoặc Chủ tịch Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt) tuyên bố người đó trúng đấu giá.

2. Người trúng đấu giá QSDĐ có các quyền và nghĩa vụ sau:

a, Thực hiện theo đúng cam kết khi đăng ký tham gia đấu giá;

b, Nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá QSDĐ do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt trong thời hạn qui định;

c, Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ lô đất (hoặc dự án) trúng đấu giá;

d, Các quyền và nghĩa vụ khác theo hợp đồng mua bán tài sản và theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá

1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá QSD đất theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

2. Mức thu phí đấu giá của các tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật và của Ủy ban nhân dân tỉnh về phí và lệ phí.

3. Mức chi, nội dung chi cho các công tác: Xác định giá khởi điểm, tổ chức bán đấu giá QSDĐ và các khoản chi khác thực hiện theo quy định tại Điều 10, 11, 12, 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

-Việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá QSDĐ theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

- Đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đặc biệt: Mức chi theo quy định tại Điều 9 Thông tư 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính.

4. Việc quản lý, sử dụng phí đấu giá theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí và luật Ngân sách nhà nước.

Điều 17. Thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá

Thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá QSDĐ thực hiện theo Điều 15 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính Phủ được cụ thể như sau:

1. Trường hợp đấu giá khu đất thuộc dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng: Số tiền còn lại sau khi thanh toán giá trị công trình xây dựng kết cấu hạ tầng cho nhà đầu tư và khoản tiền ứng trước để bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi được nộp vào tài khoản riêng do Sở Tài chính mở tại Kho bạc Nhà nước và được sử dụng để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chung theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp đấu giá thửa đất có nhiều thuận lợi cho sản xuất kinh doanh, dịch vụ để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng chung của địa phương: Số tiền thu được sau khi thanh toán khoản tiền ứng trước để bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi, chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật (nếu có) được đưa vào thu nộp ngân sách nhà nước hàng năm và được sử dụng để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chung theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Trường hợp đấu giá đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không thuộc Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì số tiền thu được sau khi thanh toán khoản tiền ứng trước để bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân sinh trên khu đất đấu giá (nếu có) được đưa vào thu nộp ngân sách nhà nước và phân chia theo tỷ lệ quy định.

4. Việc phân chia khoản thu thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh và Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi giữa các cấp ngân sách: tỉnh, huyện, xã theo từng thời kỳ.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá QSDĐ đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

- Ký Hợp đồng thuê đất cho người trúng đấu giá theo quy định pháp luật về đất đai.

- Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất của thửa đất trúng đấu giá theo đúng quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

2. Sở Tài chính:

- Thẩm định trình Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá, kết quả đấu giá; giá khởi điểm đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Thông báo bằng văn bản thống nhất mức giá khởi điểm do Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp huyện, thành phố thực hiện;

- Trình Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng bán đấu giá QSDĐ đối với trường hợp đặc biệt; Xây dựng phương án giá khởi điểm đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong trường hợp Hội đồng đấu giá đặc biệt thực hiện việc đấu giá QSDĐ;

- Hướng dẫn nộp tiền thu được từ đấu giá QSDĐ vào ngân sách nhà nước theo quy định;

- Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài chính kết quả thực hiện đấu giá QSDĐ trên địa bàn đúng thời gian quy định.

3. Sở Xây dựng:

Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch kiến trúc, quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch và xây dựng hiện hành.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Tổng hợp kế hoạch sử dụng nguồn thu được từ đấu giá QSDĐ của các huyện, thành phố; các xã, phường, thị trấn để tham mưu đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc phân bổ chỉ tiêu đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng cho các địa phương từ nguồn đấu giá QSDĐ;

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án có sử dụng đất trúng đấu giá.

5. Sở Tư pháp:

- Hướng dẫn nghiệp vụ bán đấu giá QSDĐ cho các Tổ chức bán đấu giá;

- Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền;

- Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tư pháp về tổ chức và hoạt động bán đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh theo định kỳ hàng năm và trong trường hợp đột xuất ;

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật hoặc chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Cơ quan thuế:

- Tham gia định giá khởi điểm khi đấu giá đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định sau khi kết quả bán đấu giá đất có hiệu lực thi hành.

7. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố

a, Chỉ đạo lập phương án sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

b, Lập danh mục các dự án, vị trí thửa, lô đất đấu giá trên địa bàn trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c, Thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định hiện hành, xây dựng kết cấu hạ tầng khu đất đấu giá;

d, Phê duyệt giá khởi điểm QSDĐ thuộc thẩm quyền do Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp huyện, thành phố trình;

đ, Phê duyệt kết quả đấu giá do Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt cấp huyện trình;

e, Hoàn chỉnh thủ tục, giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật;

g, Kiểm tra việc thực hiện dự án, xây dựng nhà ở của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy hoạch đã được duyệt;

h, Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài chính kết quả thực hiện đấu giá QSDĐ trên địa bàn đúng thời gian quy định và đột xuất theo yêu cầu;

i, Báo cáo Sở Tư pháp về tổ chức và hoạt động bán đấu giá QSDĐ trên địa bàn theo định kỳ quy định và đột xuất khi có yêu cầu.

8. Tổ chức phát triển quỹ đất

- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các thửa đất đưa ra đấu giá gửi cơ quan Tài chính để xác định giá khởi điểm theo quy định;

- Lập phương án bán đấu giá sau khi nhận được Quyết định phê duyệt giá khởi điểm của cấp có thẩm quyền gửi cơ quan Tài chính để thẩm định trước khi trình UBND cùng cấp phê duyệt theo quy định đối với trường hợp Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt thực hiện việc đấu giá QSDĐ;

- Ký Hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định;

- Trình Ủy ban nhân dân cùng cấp Phê duyệt kết quả đấu giá.

Điều 19. Xử lý một số trường hợp phát sinh khi ban hành Quyết định.

Đối với các trường hợp khu đất, lô đất, dự án đã có phương án đấu giá được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì việc đấu giá tiếp tục được thực hiện theo Quyết định số 372/2003/QĐ-UB ngày 11/9/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh và phương án đấu giá đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 20. Điều khoản thi hành

Ngoài những nội dung quy định tại Quy chế này, các nội dung khác thực hiện theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ; Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ; Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp; Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính; Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính và các quy định khác của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc các ngành, các cấp phải phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài chính để tổng hợp, xem xét phối hợp với các sở, ngành trình Ủy ban nhân dân tỉnh) để sửa đổi, bổ sung quy chế cho phù hợp./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh