

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản nhà nước
trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

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

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/08/2005 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 06/12/2010 của Bộ Tư pháp về quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế bán đấu giá tài sản nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế quyết định số 149/2003/QĐ-UBND ngày 06/11/2003 của UBND tỉnh Lâm Đồng “Về việc Quy định phân công quản lý, phân cấp duyệt giá; đấu giá bán lâm sản tận thu, tận dụng và lâm sản thu qua xử lý vi phạm trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng” và Quyết định 10/2010/QĐ-UBND ngày 04/3/2010 của UBND tỉnh Lâm Đồng “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 Lâm Đồng”.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng chính phủ;
- Cục kiểm tra văn bản- Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH đơn vị tỉnh Lâm Đồng;
- Trung tâm công báo;
- Báo Lâm Đồng, Đài PTTH Lâm Đồng;
- Như Điều 3;
- Lưu TC, ĐC, NC, TKCT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Tiến

QUY CHẾ

Bán đấu giá tài sản nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 24 /2012/QĐ-UBND
ngày 15 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục bán đấu giá các loại tài sản nhà nước, đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất bằng hình thức đấu giá cụ thể sau đây:

a) Tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính hoặc các tài sản đã được xác lập quyền sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

b) Tài sản là tang vật vụ án bị tịch thu sung công quỹ nhà nước theo bản án, quyết định của Tòa án;

c) Tài sản thuộc sở hữu nhà nước được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định bán. Tài sản các cơ quan nhà nước, tài sản của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp thanh lý theo quy định;

d) Tài sản không sử dụng, tài sản thanh lý của các doanh nghiệp nhà nước, các công ty cổ phần có vốn góp của nhà nước cần bán để thu hồi vốn;

đ) Quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất bằng hình thức cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

2. Quy chế này không áp dụng đối với các trường hợp:

- Cá nhân, tổ chức có quyền bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật thuê Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tổ chức bán đấu giá;

- Cá nhân, tổ chức thuê Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tổ chức bán đấu giá tài sản thuộc sở hữu của mình;

Điều 2. Nguyên tắc bán đấu giá tài sản

Việc bán đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Các cuộc bán đấu giá đều phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, các quy định khác của pháp luật có liên quan và Quy chế này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Tài sản bán đấu giá là:

a) Bất động sản gồm:

a1. Quyền sử dụng đất đai:

- Quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

+ Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân;

+ Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

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

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

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

+ Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

- Khi nhà nước giao đất bằng hình thức cho thuê đất đối các trường hợp:

+ Cho thuê đất 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;

+ Cho thuê đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở và công trình xây dựng thuộc sở hữu nhà nước;

+ 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.

a2. Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó và tài sản khác gắn liền với đất đai;

a3. Các tài sản khác do pháp luật quy định;

b) Động sản là tài sản không phải bất động sản;

2. Người mua được tài sản bán đấu giá là người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc theo các quy định về bán đấu giá tài sản;

3. Bước giá là mức chênh lệch của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

4. Người có tài sản bán đấu giá là cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền quyết định chuyển giao tài sản để bán đấu giá đối

với các loại tài sản được quy định tại khoản 1 Điều 1 quy chế này; hoặc cá nhân, tổ chức có quyền bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

5. Người tham gia đấu giá là cá nhân, đại diện tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản bán đấu giá theo quy định của Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Các Tổ chức bán đấu giá tài sản trong Quy chế này gồm:

- Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập.

- Hội đồng bán đấu giá tài sản các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc (gọi tắt là Hội đồng bán đấu giá tài sản cấp huyện) do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập.

- Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc (gọi tắt là Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện) do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập theo quy định tại khoản 3, Điều 4 Quy chế này.

- Hội đồng đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã do Ủy ban nhân dân xã thành lập khi xã tổ chức đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã để các cá nhân, tổ chức thuê sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Hội đồng đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã tự giải thể sau khi kết thúc đấu giá.

- Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng khi được ủy quyền tổ chức bán đấu giá.

Điều 4. Thẩm quyền tổ chức bán đấu giá tài sản và quyền sử dụng đất:

1. Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập: tổ chức bán đấu giá tài sản nhà nước, đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị lớn, phức tạp.

2. Hội đồng bán đấu giá tài sản cấp huyện: tổ chức bán đấu giá các tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp huyện, cấp xã ra quyết định tịch thu theo các quy định về xử lý vi phạm hành chính.

3. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện: tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất các lô, thửa đất thuộc thẩm quyền giao đất của UBND cấp huyện khi giá trị toàn bộ các lô, thửa đất hoặc dự án từ 300 tỷ đồng trở lên, hoặc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật và trong trường hợp không thuê được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Hội đồng đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã tổ chức đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã để các cá nhân, tổ chức thuê sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

5. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh tổ chức bán đấu giá đối với các

loại tài sản sau:

- Tang vật, phương tiện vi phạm hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp tỉnh, các cơ quan có thẩm quyền thuộc trung ương ra quyết định tịch thu;

- Tài sản là tang vật vụ án bị tịch thu sung công quỹ nhà nước theo bản án, quyết định của Tòa án;

- Tài sản thuộc sở hữu nhà nước được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định bán (trừ các tài sản, quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập);

- Tài sản các cơ quan nhà nước, các tổ chức chính trị-xã hội thanh lý theo quy định;

- Quyền sử dụng đất được Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất các cấp và Hội đồng đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích cấp xã ký hợp đồng bán đấu giá.

Điều 5. Điều kiện để tổ chức bán đấu giá tài sản và đấu giá quyền sử dụng đất

1. Về tài sản: Đã có quyết định xử lý tài sản để bán đấu giá của người có thẩm quyền hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Về quyền sử dụng đất:

- 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.

Trong trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng chi tiết thì căn cứ vào ý kiến về các chỉ tiêu quy hoạch của cấp có thẩm quyền theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với từng thửa đất.

- Đất trống, đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trường hợp do ngân sách chưa bố trí kinh phí để bồi thường giải phóng mặt bằng thì phải có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công khai cho người tham gia đấu giá biết trước khi nhận hồ sơ đăng ký tham gia.

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

Điều 6. Đối tượng được tham gia đấu giá

1. Các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có đủ điều kiện để tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

2. Các đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước 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.

- Các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng được nhà nước 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.

- Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản, thì đối tượng được tham gia đấu giá là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có vốn pháp định đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật.

Điều 7. Đối tượng không được tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi 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.

2. Người làm việc trong Tổ chức bán đấu giá tài sản, nơi thực hiện việc 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 quyết định 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 loại 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 thì không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 8. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

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

1. Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá phát hành.

2. Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định.

Chương II

CHUẨN BỊ TỔ CHỨC CUỘC BÁN ĐẤU GIÁ

Điều 9. Xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá

1. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được xác định trước khi ký kết hợp đồng hoặc trước khi chuyển giao tài sản cho Tổ chức bán đấu giá.

Trình tự, thủ tục và thẩm quyền xác định giá khởi điểm thực hiện theo quy định tại Thông tư 137/2010/TT-BTC ngày 15/09/2010 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.

2. Giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần phải cao hơn giá đất do UBND tỉnh quy định và phải sát giá thị trường tại thời điểm phê duyệt.

Giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi lập phương án đấu giá.

Trình tự, thủ tục và thẩm quyền xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư 48/2012/TT-BTC ngày 16/03/2012 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 quy định của pháp luật về đất đai.

3. Xác định bước giá:

a) Áp dụng đối với động sản:

Căn cứ vào tình hình thực tế của tài sản bán đấu giá để xác định bước giá cho mỗi vòng đấu cho phù hợp, nhưng ít nhất là bằng 0,5% tổng giá trị khởi điểm của tài sản bán đấu giá.

b) Áp dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất:

Căn cứ vào tình hình thực tế của từng lô, thửa đất đấu giá để xác định bước giá cho mỗi vòng đấu giá cho phù hợp, nhưng không được thấp hơn các mức sau:

- Một triệu đồng đối với đất, tài sản trên đất có giá trị dưới hai trăm triệu đồng;

- Hai triệu đồng đối với đất, tài sản trên đất có giá trị từ hai trăm triệu đồng đến dưới năm trăm triệu đồng.

- Năm triệu đồng đối với đất, tài sản trên đất có giá trị từ năm trăm triệu đồng đến dưới một tỷ đồng.

- Mười triệu đồng đối với đất, tài sản trên đất có giá trị từ một tỷ đồng đến

dưới năm tỷ đồng.

- Hai mươi triệu đồng đối với đất, tài sản trên đất có giá trị từ năm tỷ đồng đến dưới mười tỷ đồng.

- Ba mươi triệu đồng đối với đất, tài sản trên đất có giá trị từ mười tỷ đồng đến dưới hai mươi tỷ đồng.

- Năm mươi triệu đồng đối với đất, tài sản trên đất có giá trị từ hai mươi tỷ đồng trở lên.

Điều 10. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Trước khi tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, phải lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

Nội dung phương án gồm: Đối tượng được tham gia đấu giá; Giá khởi điểm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Bước giá tối thiểu; Phí tham gia đấu giá; Tiền đặt trước khi đăng ký tham gia đấu giá; hình thức đấu giá (bằng lời nói hoặc bỏ phiếu kín); Phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá; Nội dung thông báo việc tổ chức bán đấu giá; Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất các cấp tổ chức bán đấu giá hay ký hợp đồng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh tổ chức bán đấu giá.

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất do Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt của tỉnh, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện, Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất các cấp lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chủ tịch UBND cấp xã phê duyệt phương án đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích xã quản lý do Hội đồng bán đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã trình.

Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất do Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện, Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện trình.

Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất do Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt của tỉnh trình hoặc Sở Tài chính, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh trình tùy theo từng trường hợp cụ thể.

Điều 11. Chuẩn bị hồ sơ về đấu giá tài sản và đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người có tài sản bán đấu giá có trách nhiệm lập hồ sơ đấu giá với thành phần sau:

a) Đối với tài sản bị tịch thu theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc người có thẩm quyền gồm:

- Quyết định tịch thu, phương tiện vi phạm hành chính

- Biên bản vi phạm hành chính;

- Biên bản định giá và đánh giá chất lượng tài sản của Hội đồng định giá;

- Biên bản giám định tài sản đối với tài sản phải giám định theo quy định pháp luật;

- Các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản (nếu có).

b) Đối với tài sản bị tịch thu theo bản án, quyết định của Tòa án:

- Bản án, quyết định;

- Quyết định thi hành án;

- Biên bản định giá;

- Biên bản định giá và đánh giá chất lượng tài sản của hội đồng định giá;

- Biên bản giám định tài sản đối với tài sản phải giám định theo quy định pháp luật;

- Các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản (nếu có).

2. Trước khi tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt của tỉnh, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện, Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất các cấp, Hội đồng bán đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã có trách nhiệm lập hồ sơ đấu giá với các thành phần sau:

a) Hồ sơ pháp lý về thửa đất, tài sản trên đất bao gồm: Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về xác lập sở hữu nhà nước, quyết định đưa thửa đất hoặc thửa đất có gắn liền với tài sản ra đấu giá; văn bản về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc; bản vẽ hiện trạng xác định cụ thể diện tích, địa điểm, cơ cấu sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Quyết định hoặc phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được phê duyệt;

c) Quyết định phê duyệt giá đất khởi điểm của cơ quan có thẩm quyền;

d) Phương án tổ chức bán đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hồ sơ đấu giá được niêm yết và nếu cung cấp cho người tham gia đấu giá khi có yêu cầu thì người yêu cầu cung cấp phải trả tiền.

Điều 12. Chuyển giao tài sản bán đấu giá, ký hợp đồng bán đấu giá

1. Thẩm quyền chuyển giao và ký hợp đồng bán đấu giá

a) Đối với tài sản là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính do cơ quan có thẩm quyền cấp tỉnh ra quyết định tịch thu thì chuyển giao hồ sơ cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh để tổ chức bán đấu giá.

b) Đối với tài sản là tang vật vụ án bị tịch thu theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân cấp tỉnh thì chuyển giao hồ sơ cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh để tổ chức bán đấu giá.

c) Đối với tài sản là tang vật phương tiện vi phạm hành chính do cơ quan có thẩm quyền cấp huyện tịch thu thì chuyển giao hồ sơ cho Hội đồng bán đấu giá tài sản cấp huyện để tổ chức bán đấu giá và Hội đồng bán đấu giá tài sản cấp huyện ký

hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh để cử đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá.

d) Đối với tài sản các cơ quan nhà nước, các tổ chức chính trị-xã hội thanh lý thì cơ quan, tổ chức có tài sản bán đấu giá ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh để tổ chức bán đấu giá bán đấu giá. Trường hợp Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh từ chối, không ký hợp đồng do giá trị tài sản thấp không đủ chi phí tổ chức bán đấu giá thì các cơ quan, tổ chức tự tổ chức bán đấu giá.

đ) Đối với các lô, thửa đất thuộc thẩm quyền giao đất của UBND cấp huyện (hoặc các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) có quyết định đấu giá thu tiền vào ngân sách nhà nước thì Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện hoặc cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh để tổ chức bán đấu giá.

e. Đối với các lô, thửa đất thuộc thẩm quyền giao đất của UBND tỉnh (hoặc các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) có quyết định đấu giá thu tiền vào ngân sách nhà nước thì Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh hoặc cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất của tỉnh ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh để tổ chức bán đấu giá.

Đối với các lô, thửa đất thuộc thẩm quyền giao đất của UBND tỉnh (hoặc các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) có quyết định đấu giá thu tiền vào ngân sách nhà nước và UBND tỉnh đã thành lập Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt của tỉnh để bán đấu giá thì Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt của tỉnh tổ chức bán đấu giá.

g) Đối với quỹ đất công ích của xã thì Hội đồng bán đấu giá cho thuê đất quỹ đất công ích của xã tổ chức đấu giá, nhưng phải ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh để cử đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá.

2. Giao kết hợp đồng

a. Trường hợp chỉ ký hợp đồng với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh cử đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá thì nội dung hợp đồng thể hiện nghĩa vụ các bên ký kết, nghĩa vụ của đấu giá viên khi điều hành cuộc bán đấu giá, phí đấu giá trả cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh.

b. Trường hợp ký hợp đồng ủy quyền cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh tổ chức bán đấu giá thì nội dung hợp đồng phải có các nội dung chính sau đây:

- Các bên ký kết hợp đồng;
- Liệt kê, mô tả tài sản bán đấu giá, lô, thửa đất đấu giá;
- Giá khởi điểm; bước giá;
- Thời hạn, địa điểm bán đấu giá tài sản, đấu giá giao quyền sử dụng đất;
- Thời hạn, địa điểm, phương thức giao tài sản để bán đấu giá;

- Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền bán tài sản trong trường hợp bán đấu giá thành;

- Việc thu và sử dụng Phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thanh toán chi phí bán đấu giá tài sản, đấu giá giao quyền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá thành và trong trường hợp đấu giá không thành;

- Quyền, nghĩa vụ của các bên;

- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận.

Điều 13. Trách nhiệm quản lý, bảo quản tài sản

Người có tài sản bán đấu giá, các cơ quan ra quyết định tịch thu tang vật và phương tiện vi phạm (hoặc cơ quan được giao quản lý tang vật, phương tiện đó) có trách nhiệm quản lý, bảo quản tài sản cho đến khi đấu giá thành và bàn giao tài sản trúng đấu giá cho người mua.

Chi phí quản lý, bảo quản tài sản được tính vào chi phí bán đấu giá.

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

1. Tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản là động sản tại nơi bán đấu giá, nơi trưng bày tài sản và nơi đặt trụ sở của Tổ chức bán đấu giá tài sản chậm nhất là bảy ngày trước khi tiến hành bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đối với bất động sản, Tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá tài sản tại nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản bán đấu giá chậm nhất là ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đối với tài sản bán đấu giá là động sản có giá khởi điểm từ ba mươi triệu đồng trở lên và bất động sản thì đồng thời với việc niêm yết, Tổ chức bán đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có tài sản bán đấu giá về việc bán đấu giá tài sản. Thời hạn thông báo công khai được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá tài sản có các nội dung chủ yếu sau đây:

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

b) Thời gian, địa điểm bán đấu giá tài sản;

c) Danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản bán đấu giá;

d) Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá;

đ) Địa điểm, thời hạn trưng bày tài sản bán đấu giá;

e) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ tài sản bán đấu giá;

g) Địa điểm, thời hạn đăng ký mua tài sản bán đấu giá;

h) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến tài sản bán đấu giá.

Điều 15. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian đăng ký đấu giá, xem tài sản đấu giá và nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá và địa điểm đăng ký tại Tổ chức bán đấu giá tài sản.

2. Hồ sơ đăng ký đấu giá:

a) Đối với cá nhân:

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

b) Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) do người đại diện theo pháp luật của tổ chức ký tên và đóng dấu;
- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có chứng thực;
- 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 có chứng thực;
- Giấy giới thiệu cá nhân nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 16. Phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước

1. Phí tham gia đấu giá

Khoản phí này được sử dụng để chi phí in ấn tài liệu hồ sơ, tổ chức thực hiện đấu giá và không hoàn trả cho tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá. Mức phí cụ thể theo quy định của cơ quan có thẩm quyền.

2. Tiền đặt trước

- Mức thu theo phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt và không quá 15% (mười lăm phần trăm) giá khởi điểm của tài sản đấu giá, khoản tiền này được thu trực tiếp. Tiền đặt trước được trừ vào tiền trúng đấu giá phải nộp.

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

3. Người đăng ký tham gia đấu giá được lấy lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Cuộc bán đấu giá không được tổ chức.
- Khách hàng không trúng đấu giá, tiền đặt trước được trả lại ngay sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc.
- Xin rút phiếu đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá đã được thông báo.

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

- Khách hàng đã đăng ký đấu giá nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá mà không có lý do chính đáng.

- Khách hàng tham gia đấu giá từ lần trả giá thứ hai trở đi nhưng giá trả lần sau thấp hơn giá cao nhất của lần trả giá liền kề trước đó.

- Khách hàng trả giá cao nhất rút lại giá đã trả.

Toàn bộ tiền đặt trước nêu tại khoản này được sung vào công quỹ nhà nước.

Điều 17. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá

Trong thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá, Tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra điều kiện tham gia đấu giá của khách hàng. Trường hợp khách hàng không đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Tổ chức bán đấu giá không tiếp nhận phiếu đăng ký và tiền đặt trước.

Trong khoảng thời gian ít nhất một ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá tài sản, Tổ chức bán đấu giá tài sản phải tạo điều kiện cho người tham gia đấu giá được xem tài sản bán đấu giá. Trên tài sản hoặc mẫu tài sản phải ghi rõ tên của người có tài sản bán đấu giá và thông tin về tài sản đó.

Chương III

TỔ CHỨC CUỘC BÁN ĐẤU GIÁ

Điều 18. Thủ tục và hình thức tiến hành cuộc đấu giá

1. Thủ tục mở cuộc đấu giá:

a) Giới thiệu người điều hành và thư ký ghi biên bản, đại diện bên có tài sản và người chứng kiến cuộc đấu giá (nếu có).

b) Công bố danh sách và điểm danh người đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện đã được xét duyệt, bốc thăm số thứ tự, xếp chỗ ngồi theo số thứ tự.

c) Thông báo nội quy của cuộc đấu giá, giới thiệu tóm tắt thông tin về tài sản, lô, thửa đất đưa ra đấu giá, giá khởi điểm và bước giá tối thiểu cho các vòng trả giá, trả lời các câu hỏi của khách hàng tham gia đấu giá (nếu có).

2. Tiến hành cuộc bán đấu giá:

a) Trường hợp đấu giá trực tiếp bằng lời nói:

- Người điều hành cuộc đấu giá nhắc lại giá khởi điểm của tài sản, lô, thửa đất đấu giá trước khi đấu giá, yêu cầu khách hàng tham gia đấu giá trả giá bắt đầu từ giá khởi điểm, khoảng cách thời gian mỗi lần trả giá không quá 30 (ba mươi) giây. Người trả giá đưa cao số thứ tự và trả giá bằng miệng, nói to, rõ giá trả. Người điều hành nhắc lại số thứ tự của người tham gia đấu giá và mức giá của người vừa trả giá.

- Người trả giá sau cao hơn giá của người đã trả trước liền kề và một khoảng chênh lệch bằng hoặc cao hơn bước giá đã quy định.

- Người điều hành cuộc đấu giá nhắc lại rõ ràng bằng lời nói giá đã trả cao nhất và tên khách hàng đã trả 03 lần, khoảng cách mỗi lần 30 giây. Nếu không có ai

trả giá cao hơn thì giá cao nhất là giá trúng đấu giá và người điều hành cuộc đấu giá công bố tên khách hàng trúng đấu giá.

b) Đấu giá bằng bỏ phiếu:

Người điều hành cuộc đấu giá phát cho mỗi khách hàng tham gia đấu giá một tờ phiếu trả giá (theo mẫu) và yêu cầu họ ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, người điều hành công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó, không công bố tên người đã trả mức giá cao nhất. Những khách hàng ghi giá thấp hơn giá khởi điểm hoặc không trả giá (bỏ phiếu trống) thì không được tham gia trả giá vòng sau. Mức giá cao nhất ở vòng trước được xem là giá khởi điểm cho vòng sau. Người điều hành tiếp tục phát cho khách hàng tham gia đấu giá còn lại một tờ phiếu và yêu cầu họ ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Cuộc đấu giá được tiến hành theo thủ tục nêu trên cho đến khi không còn ai yêu cầu trả tiếp. Người điều hành cuộc đấu giá công bố tên khách hàng ghi giá cao nhất ở vòng sau cùng.

Điều 19. Biên bản đấu giá do người điều hành cuộc đấu giá là đấu giá viên lập

a) Toàn bộ diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có đầy đủ chữ ký của người điều hành, người trúng đấu giá và bên có tài sản đấu giá.

b) Biên bản đấu giá gồm những nội dung chủ yếu như sau:

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;
- Bên có tài sản đấu giá;
- Số lượng khách hàng tham gia đấu giá;
- Mức giá khởi điểm;
- Số vòng đấu giá;
- Mức giá trả cao nhất;
- Mức giá trả liền kề;
- Mức giá trả thấp nhất;
- Kết luận;
- Hiệu lực (đối với vòng đấu cuối cùng).

Điều 20. Trách nhiệm người tham gia đấu giá

1. Khách hàng tham gia đấu giá được cử tối đa 02 (hai) người dự cuộc đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải đến đúng giờ, khi dự cuộc đấu giá phải mang theo giấy giới thiệu (bản chính), giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người được giới thiệu dự đấu giá (đối với tổ chức) hoặc giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu (đối với cá nhân).

Trong phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải giữ gìn trật tự, không trao

đổi với đơn vị khác, không sử dụng các phương tiện thông tin liên lạc.

2. Người tham gia đấu giá không được tiếp tục tham gia đấu giá nếu có các hành vi vi phạm sau:

a) 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 cuộc đấu giá nhắc nhở;

b) Người tham gia đấu giá gây mất trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác;

c) Người tham gia đấu giá có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết đim giá.

3. Người điều hành cuộc đấu giá tạm ngưng cuộc đấu giá, lập biên bản xử lý các trường hợp nêu trên và đề nghị tiếp tục tổ chức đấu giá hoặc quyết định ngưng cuộc đấu giá khi cần thiết.

Điều 21. Các trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp nếu ngay ở vòng đầu tiên, sau 05 phút, không có người trả giá thì người điều hành cuộc đấu giá thông báo cuộc đấu giá không thành và khoản tiền đặt trước của những khách hàng tham gia đấu giá không được hoàn lại.

2. Trường hợp người trả giá cao nhất từ chối mua:

a) Tại cuộc bán đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người mua được tài sản thì cuộc bán 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. 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 không được hoàn lại.

b) Trường hợp sau khi cuộc đấu giá kết thúc, khách hàng đã được công bố trúng đấu giá và có văn bản từ chối mua, thì khách hàng trả giá cao nhất liền kề (theo biên bản trúng đấu giá) sẽ không được mua. Trong trường hợp này thì cuộc bán đấu giá coi như không thành. Khoản tiền đặt trước của người có văn bản từ chối mua không được hoàn lại.

3. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá mặc dù Tổ chức bán đấu giá đã thực hiện đầy đủ việc niêm yết, thông báo công khai, trưng bày tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến khi quyết định bán tài sản thì đấu giá viên phải lập biên bản về việc bán đấu giá không thành, gửi người có tài sản bán đấu giá xem xét và quyết định.

Toàn bộ tiền đặt trước nêu tại khoản 1, khoản 2 điều này được sung vào công quỹ nhà nước.

Chương IV

THANH TOÁN TIỀN, GIAO TÀI SẢN CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

Điều 22. Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá

Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá được ký kết giữa người trúng đấu giá với Tổ chức bán đấu giá tài sản ngay sau khi kết thúc cuộc bán đấu giá.

Các nội dung chính của hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá:

- Tên, địa chỉ của Tổ chức bán đấu giá tài sản;
- Họ, tên của đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản;
- Họ, tên, địa chỉ của người có tài sản bán đấu giá;
- Họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người mua được tài sản bán đấu giá;
- Thời gian, địa điểm bán đấu giá tài sản;
- Tài sản bán đấu giá;
- Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá;
- Giá bán tài sản;
- Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản đã bán đấu giá;
- Thời hạn, địa điểm giao tài sản đã bán đấu giá cho người mua được tài sản bán đấu giá phù hợp với hợp đồng bán đấu giá tài sản, trừ khi các bên liên quan có thỏa thuận khác;
- Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ của các bên.

Đối với những tài sản mà pháp luật quy định hợp đồng mua bán phải có công chứng hoặc phải được đăng ký, thì hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá phải phù hợp với quy định đó.

Hợp đồng được lập thành ít nhất là 04 bản, trong đó Tổ chức bán đấu giá tài sản giữ một bản và gửi cho người mua được tài sản bán đấu giá, người có tài sản bán đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, mỗi nơi một bản. Trong trường hợp tài sản bán đấu giá là bất động sản thì một bản hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá còn được gửi cho cơ quan thuế.

Điều 23. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá tài sản là động sản

1. Thời hạn nộp tiền mua tài sản đã trúng đấu giá (sau khi đã trừ tiền đặt trước) là 05 ngày kể từ ngày trúng đấu giá. Số tiền thanh toán được nộp dưới hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản cho Tổ chức bán đấu giá.

2. Nếu hết thời hạn 5 ngày mà người trúng đấu giá chưa nộp tiền thì kể từ ngày thứ 6 trở đi, mỗi ngày chậm nộp sẽ phải chịu lãi xuất 0,2% (không phải hai phần trăm) tính trên số tiền chậm thanh toán. Số ngày chậm thanh toán được tính

trên cơ sở ngày nộp tiền trực tiếp cho Tổ chức bán đấu giá.

Nếu quá 15 ngày kể từ ngày trúng đấu giá mà người trúng đấu giá không nộp tiền thanh toán sẽ bị xử lý theo điểm d, khoản 1, Điều 28 Quy chế này.

Điều 24. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất

1. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trúng đấu giá (sau khi đã trừ tiền đặt trước), tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá phải nộp trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày trúng đấu giá. Số tiền thanh toán được nộp dưới hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản vào kho bạc nhà nước.

2. Nếu hết thời hạn 30 ngày, tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không nộp tiền thì kể từ ngày thứ 31 trở đi, mỗi ngày chậm nộp phải chịu lãi suất 0,2% (không phải hai phần trăm) tính trên số tiền chậm thanh toán. Số ngày chậm thanh toán được tính trên cơ sở ngày nộp tiền trực tiếp vào Kho bạc Nhà nước hoặc ngày chấp thuận chuyển tiền của ngân hàng nơi người trúng đấu giá thực hiện giao dịch. Trường hợp ngày phải nộp tiền là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày lễ, nghỉ bù ngày lễ do Nhà nước quy định thì ngày thanh toán được dời sang ngày làm việc đầu tiên sau đó.

Nếu quá hai tháng kể từ ngày trúng đấu giá, tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không nộp tiền sẽ bị xử lý theo điểm d, khoản 1, Điều 28 Quy chế này.

3. Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì số tiền phải nộp tăng thêm hoặc giảm đi được tính theo công thức:

$$= \frac{\text{Giá trị trúng đấu giá} - \text{Giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có)}}{\text{Diện tích đất đã công bố trong hồ sơ đấu giá}} \times \frac{\text{Phần diện tích tăng hoặc giảm}}$$

4. Trong trường hợp thửa đất trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch làm tăng giá trị quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung. Nghĩa vụ tài chính bổ sung được tính theo nguyên tắc là khoản chênh lệch giữa mức giá trị quyền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất phải nộp) theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và giá trúng đấu giá đã được phê duyệt.

Người trúng đấu giá phải hoàn tất việc nộp tiền, nghĩa vụ tài chính bổ sung, được cơ quan ủy quyền bán tài sản xác nhận thì mới được thực hiện triển khai đầu tư theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh. Các cơ quan có liên quan, Ủy ban nhân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có khu đất đấu giá có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện đầu tư theo đúng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh của người trúng đấu giá.

5. Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch làm giảm giá trị quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá được xét giảm nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp điều chỉnh quy hoạch theo đề xuất của nhà đầu tư). Mức xét giảm được tính theo khoản chênh lệch giữa mức giá trị quyền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất phải nộp) theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh và giá trúng đấu giá đã được phê duyệt.

6. Bên có tài sản bán đấu giá có trách nhiệm xác định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nghĩa vụ tài chính phát sinh của người trúng đấu giá nêu tại khoản 2, 3, 4, 5 Điều này.

Điều 25. Giao tài sản cho người trúng đấu giá

- Thời hạn giao tài sản không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá thanh toán đủ tiền cho Tổ chức bán đấu giá.

- Người có tài sản bán đấu giá kết hợp với Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm giao tài sản cho người trúng đấu giá.

- Người trúng đấu giá nhận tài sản và các giấy tờ liên quan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản (đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu).

Tổ chức bán đấu giá không chịu trách nhiệm về chất lượng của tài sản bán đấu giá.

Điều 26. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Căn cứ vào kết quả đấu giá và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, Tổ chức bán đấu giá tài sản chủ trì phối hợp với Phòng Tài nguyên môi trường, Sở Tài nguyên môi trường và các cơ quan có liên quan để làm thủ tục bàn giao đất trên thực địa. Đồng thời, Tổ chức bán đấu giá tài sản giao hồ sơ để cá nhân, tổ chức đã trúng đấu giá làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Trường hợp cá nhân, tổ chức đã trúng đấu giá thuê Tổ chức bán đấu giá tài sản làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì hai bên tự thỏa thuận phí dịch vụ.

Điều 27. Thu, nộp tiền trúng đấu giá và thanh toán chi phí bán đấu giá

1. Trong thời hạn bảy ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền, Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm chuyển đủ số tiền trúng đấu giá và các khoản tiền do khách hàng tham gia đấu giá vi phạm nội quy đấu giá (nếu có) cho người có tài sản bán đấu giá.

2. Các bên ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản thanh lý hợp đồng, thanh toán chi phí bán đấu giá tài sản, đấu giá giao quyền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá thành và trong trường hợp đấu giá không thành.

Chương V

XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

Điều 28. Xử lý kết quả đấu giá

1. Kết quả trúng đấu giá sẽ bị hủy trong những trường hợp:

a) Do thỏa thuận giữa người có tài sản bán đấu giá, người mua được tài sản bán đấu giá và Tổ chức bán đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

b) Hợp đồng bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự.

c) Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

d) Nếu người trúng đấu giá chậm thanh toán quá 15 ngày đối với động sản, 02 tháng đối với bất động sản kể từ ngày đấu giá thành thì kết quả bán đấu giá sẽ bị hủy. Người trúng đấu giá vi phạm điều kiện thanh toán chỉ được nhận lại phân tiền đã nộp sau khi trừ đi khoản tiền đã đặt trước và số tiền phạt phải nộp theo quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Bản quy định này.

2. Trong trường hợp kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Xử lý vi phạm đối với cán bộ, công chức, viên chức của Tổ chức bán đấu giá

Cán bộ, công chức, viên chức của Tổ chức 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 thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Điều 30. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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

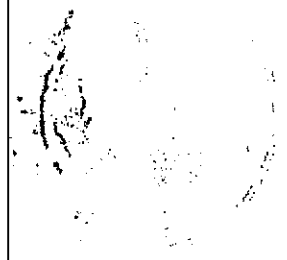
Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 31. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Tư pháp:

- Hướng dẫn nghiệp vụ bán đấu giá tài sản cho các tổ chức bán đấu giá tài sản trong phạm vi địa phương.



- Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài sản trong phạm vi địa phương theo thẩm quyền.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này.

- Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Tư pháp về tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản tại địa phương theo định kỳ hàng năm và trong các trường hợp đột xuất.


2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

- Thành lập Hội đồng bán đấu giá tài sản, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện theo quy định.

- Kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện và xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định.

- Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá tài sản, quyền sử dụng đất về Sở Tài chính và Sở Tư pháp để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

Điều 32. Điều khoản thi hành

Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, các tổ chức và cá nhân tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện Bản quy chế này. Trong quá trình thực hiện có phát sinh những khó khăn, vướng mắc thì các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện và thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết. /-

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Tiến

