

CÔNG VĂN BẢN số 866
ngày 21 tháng 3 năm 2016

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

*Báo
- cấp
- Phòng Văn BTP
- XN*

Số: 15 /2016/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 16 tháng 3 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

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 Lào Cai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;
- Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- 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 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 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính về 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;
- Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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 Lào Cai

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 15/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3
năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai 2013 (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, bao gồm:

1. Các cơ quan có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá;
2. Trung tâm Phát triển quỹ đất và các cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao quản lý quỹ đất đấu giá;
3. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 5 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây viết tắt là Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP);
4. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc đấu giá.

Điều 3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được UBND cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm: Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (sau đây viết tắt là Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất); Trung tâm phát triển quỹ đất; Quỹ đầu tư phát triển; UBND cấp huyện; UBND cấp xã thực hiện đấu giá quyền thuê đất để

người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 6. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước đã được xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. UBND tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp:

a) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức;

b) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật Đất đai 2013;

c) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai 2013;

d) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

e) Quỹ đất công đô thị và quỹ đất do các cơ quan cấp tỉnh quản lý (Trung tâm Tư vấn và Dịch vụ Tài chính, Quỹ đầu tư phát triển, Trung tâm Phát triển quỹ đất...).

2. UBND cấp huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp:

a) Giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 8. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

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 tại các Điều 55, Điều 56 của Luật Đất đai 2013 có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

a) 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;

b) Tổ chức đấu giá các quỹ đất còn lại có giá khởi điểm của toàn bộ dự án hoặc khu đất từ 300 tỷ đồng trở lên;

c) Thực hiện đấu giá các thửa đất không thuộc các nội dung điểm a và điểm b nêu trên nhưng do không thuê được tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện cuộc đấu giá.

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập, có nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án, các thửa đất thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã trong trường hợp không thuê được tổ chức đấu giá chuyên nghiệp thực hiện cuộc đấu giá.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh gồm:

Chủ tịch Hội đồng là Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính (đại diện cơ quan thường trực Hội đồng) là Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (Phó Chủ tịch Hội đồng); Giám đốc Sở Tư pháp (Phó Chủ tịch Hội đồng); Các thành viên là đại diện Lãnh đạo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Công an tỉnh, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan khác có liên quan.

b) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

Chủ tịch hội đồng là đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện; Các thành viên là đại diện lãnh đạo của Phòng Tài chính - Kế hoạch (đại diện cơ quan thường trực Hội đồng) là Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng; Phòng Tài nguyên và Môi trường (Phó Chủ tịch Hội đồng); Phòng Tư pháp (Phó Chủ tịch Hội đồng); các thành viên là đại diện Phòng Kinh tế - Hạ tầng (hoặc Phòng Quản lý đô thị), Công an, Chi cục Thuế huyện và các cơ quan khác có liên quan.

4. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh sử dụng con dấu của cơ quan Thường trực Hội đồng, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện sử dụng con dấu của UBND huyện, thành phố); Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập tổ giúp việc là lãnh đạo và chuyên viên các phòng, bộ phận chuyên môn của các cơ quan có đại diện lãnh đạo đơn vị tham gia thành viên Hội đồng.

Khi trực tiếp thực hiện cuộc đấu giá, Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định việc cử thành viên trực tiếp điều hành cuộc đấu giá hoặc có thể thuê Đấu giá viên để điều hành cuộc đấu giá.

Điều 11. Hội đồng giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền quyết định và thành phần Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Chủ tịch UBND tỉnh quyết định thành lập Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính;

Chương II
XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN, LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ, HỢP ĐỒNG
ĐẤU GIÁ, GIÁM SÁT ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 13. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, cơ quan Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Nội dung chính của phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Các căn cứ pháp lý (quyết định phê duyệt Kế hoạch thu tiền sử dụng đất, Quyết định phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Quyết định thu hồi, thanh lý tài sản (nếu có)...);

b) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có);

c) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Dự kiến thời gian, địa điểm tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất, lô đất;

đ) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá (lựa chọn một trong các hình thức đấu giá cụ thể quy định tại Điều 33 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP);

g) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

h) Thời hạn và phương thức thanh toán tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá;

i) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu tiền sử dụng đất từ kết quả đấu giá;

k) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

l) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 14. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. UBND tỉnh quyết định phê duyệt phương án đấu giá các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 7 Quy chế này.

2. UBND cấp huyện quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quy chế này.

cứ kết quả thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Xác định giá khởi điểm đấu giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất để thuê đất: Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan xây dựng phương án giá đất và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định. Căn cứ kết quả thẩm định, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Phê duyệt giá khởi điểm: Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Quy định về bước giá:

a) Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề;

b) Bước giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá trước khi tổ chức đấu giá và được ghi trong nội quy của cuộc đấu giá. Người điều hành đấu giá công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành cuộc bán đấu giá, nhưng phải công bố trước khi bước vào vòng đấu tiếp theo.

Điều 18. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Trường hợp tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định cụ thể tại địa phương (nếu có).

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục

hiện có sự vi phạm nghiêm trọng quy chế và nội quy đấu giá cuộc đấu giá thì Chủ tịch Hội đồng giám sát quyết định tạm đình chỉ cuộc đấu giá; đồng thời kiến nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn và xử lý kịp thời các vi phạm về đấu giá quyền sử dụng đất để tránh lãng phí, thất thoát vốn và tài sản của Nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức và công dân, chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ tịch UBND cùng cấp về các quyết định của mình.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tạo điều kiện cho Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện quyền giám sát. Tuân thủ các quyết định của Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất. Kiến nghị các cơ quan, người có thẩm quyền xử lý đối với các quyết định của Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất khi có căn cứ cho rằng quyết định đó là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Chương III

TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục I

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 20. Hình thức đấu giá

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá được quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 21. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá thông báo công khai việc bán đấu giá ít nhất 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương. Đồng thời niêm yết công khai việc đấu giá tại trụ sở làm việc của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá, địa điểm tổ chức đấu giá, địa điểm có thửa đất và UBND xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất đấu giá.

2. Nội dung thông báo công khai gồm:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá;
- b) Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng hiện tại, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, thời hạn sử dụng đất;
- c) Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;
- d) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ quy hoạch và thực địa của thửa đất được đem ra đấu giá;
- đ) Thời gian phát hành hồ sơ đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; thời điểm hết hạn đăng ký;

b) Thời gian và hình thức thu tiền đặt trước:

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn tối đa không quá bốn (04) ngày trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá.

Tiền đặt trước được nộp qua tài khoản của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất mở tại ngân hàng.

Điều 25. Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá xem về hồ sơ thửa đất sẽ đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa.

2. Thời gian tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa từ ngày niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá hai (02) ngày.

Điều 26. Người điều hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Người điều hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: là Đấu giá viên của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thuê hoặc thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do Chủ tịch Hội đồng quyết định cử ra để điều hành cuộc đấu giá (sau đây gọi chung là người điều hành).

Điều 27. Thủ tục mở cuộc đấu giá

1. Trước khi vào cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá xuất trình Chứng minh thư nhân dân (bản chính) hoặc giấy tờ tùy thân khác, Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có), giấy tờ chứng minh là người đại diện hợp pháp của tổ chức.

2. Mở đầu cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, người điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người đăng ký và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá, phát thẻ số thứ tự cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp đấu giá theo hình thức trực tiếp bằng lời nói).

3. Người điều hành thông báo nội quy cuộc đấu giá; giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan đến thửa đất được đem ra đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá; thông báo khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá và làm các thủ tục cần thiết khác.

Điều 28. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói

1. Sau khi người điều hành nhắc lại giá khởi điểm thửa đất bán đấu giá, người tham gia đấu giá đăng ký trả giá bằng hình thức giơ thẻ.

2. Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói. Người trả giá tiếp theo phải trả giá tối thiểu bằng giá của người trả trước liền kề cộng với bước giá.

3. Việc trả giá được thực hiện liên tục đến khi không còn người giơ thẻ đăng ký trả giá. Người điều hành nhắc lại 03 (ba) lần một cách rõ ràng, chính xác bằng lời nói mức giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng 30 (ba

sơ, công bố kết quả). Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá, trong đó có phiếu trả giá sau khi ghi đầy đủ thông tin, mức giá trả; toàn bộ tài liệu trong hồ sơ được cho vào bì thư dán kín, ký niêm phong ngoài bì thư và tự tay bỏ vào thùng đựng hồ sơ.

Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lập sổ theo dõi việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, hướng dẫn người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ký xác nhận sau khi nộp hồ sơ. Sổ theo dõi phải thể hiện đầy đủ các nội dung: Họ tên, địa chỉ, số CMTND (hoặc thẻ căn cước) của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thành phần hồ sơ, thời gian địa điểm nộp hồ sơ. Họ tên, chức vụ người nhận Hồ sơ (ký, ghi rõ họ tên).

3. Một ngày trước khi tổ chức mở hồ sơ đấu giá, Hội đồng giám sát, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra lại thùng đựng hồ sơ và dấu niêm phong của thùng đựng hồ sơ (trước đó). Việc kiểm tra phải được lập biên bản cụ thể để lưu hồ sơ.

4. Tại ngày mở hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, người điều hành cuộc đấu giá thông báo lại nội quy của cuộc đấu giá và mời hai người đại diện cho những người tham gia đấu giá, đại diện Hội đồng giám sát lên kiểm tra thùng đựng hồ sơ. Người điều hành cuộc đấu giá công khai mở hồ sơ (trong đó có phiếu trả giá) và lần lượt công bố giá đấu của từng người tham gia đấu giá. Người có mức trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

5. Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả mức giá cao nhất thì người điều hành cuộc đấu giá chủ trì:

a) Tổ chức cho những người này tiếp tục đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín đến khi tìm được người trả giá cao nhất nếu có từ một người trả mức giá cao nhất có yêu cầu đấu giá tiếp.

b) Trường hợp chỉ còn từ 02 người trở lên cùng trả mức giá cao nhất mà đều không có yêu cầu đấu giá tiếp thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức rút thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 31. Trường hợp đấu giá theo hình thức khác

Trình tự, thủ tục đấu giá theo hình thức khác do đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quyết định.

Điều 32. Lập biên bản đấu giá quyền sử dụng đất

1. Diễn biến của cuộc đấu giá phải được lập thành biên bản có chữ ký của người điều hành, người ghi biên bản, đại diện đơn vị tổ chức thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất, đại diện Hội đồng giám sát đấu giá, đại diện đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá, người trúng đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá với những nội dung chủ yếu sau: Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá; tên đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá; họ tên người điều hành; số người tham gia đấu giá thửa đất; mức giá khởi điểm (của vòng đấu giá thứ nhất), bước giá; mức giá bỏ

đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất,.

Điều 34. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải chuyển 100 % số tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho người đã trúng đấu giá. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước theo quy định và sao nộp chứng từ cho cơ quan được giao tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để theo dõi, lưu hồ sơ.

3. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp ít nhất 50% số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá; chậm nhất 15 (mười lăm) ngày làm việc phải nộp đủ 100% số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định.

4. Trường hợp sau khi công nhận kết quả trúng đấu giá, người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch trong đó có hệ số sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hoặc diện tích đất thực tế được giao, cho thuê lớn hơn diện tích đất đấu giá thì phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm a, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 36 của Quy chế này.

Mục 2

XỬ LÝ MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP PHÁT SINH KHI ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 35. Một số trường hợp phát sinh khi đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

a) Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm:

Trường hợp một hoặc một số người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm, thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục thực hiện với số người còn lại.

Những người trả giá thấp hơn giá khởi điểm là vi phạm khoản 3 Điều 4 Quy chế này và bị truất quyền tham gia vòng đấu giá tiếp theo.

Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc về đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá.

Điều 36. Xử lý khoản tiền đặt trước

1. Trường hợp người tham gia đấu giá là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước của khách hàng được khấu trừ vào số tiền sử dụng đất hoặc thuê đất phải nộp theo kết quả đấu giá được phê duyệt.

2. Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá hoặc đấu giá không thành được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn chậm nhất hai (02) ngày làm việc kể từ khi kết thúc cuộc bán đấu giá (Trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 34 Quy chế này).

3. Trường hợp kết quả đấu giá bị cấp có thẩm quyền hủy bỏ.

a) Trường hợp do lỗi của đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp nhưng chưa đủ (nếu có) nhưng không được tính lãi suất, trượt giá;

b) Trường hợp do lỗi của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, thì người tham gia đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; chỉ được hoàn trả lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) nhưng không được tính lãi suất, trượt giá. Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước.

Điều 37. Xử lý những thay đổi về quy hoạch và diện tích đất sau khi đấu giá

1. Đối với thay đổi quy hoạch:

a) Trường hợp sau khi trúng đấu giá, người trúng đấu giá được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch dẫn đến hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng tăng thì người trúng đấu giá phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần tăng thêm theo giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp cho phép điều chỉnh quy hoạch mà hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng giảm thì người trúng đấu giá phải thực hiện theo giá trúng đấu giá và không được hoàn trả tiền sử dụng đất đối với phần giảm đó.

2. Đối với thay đổi diện tích: Trường hợp thừa đất, lô đất đã đấu giá thành công, khi bàn giao cho người trúng đấu giá mà có sai lệch về diện tích, được xử lý như sau:

a) Trường hợp diện tích thực tế thừa đất nhỏ hơn so với hồ sơ đưa ra đấu giá, người trúng đấu giá được giảm trừ tương ứng số tiền sử dụng đất (hoặc thuê đất) tính trên m^2 theo giá trúng đấu giá của thừa đất đó;

b) Trường hợp diện tích thực tế thừa đất, lô đất lớn hơn so với hồ sơ đưa ra đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất (hoặc thuê đất) tính trên m^2 theo giá trúng đấu giá của thừa đất, lô đất đó.

3. Trình tự thực hiện:

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà bị hủy kết quả đấu giá chỉ được hoàn trả số tiền đã nộp (không được tính lãi suất, trượt giá) sau 5 ngày kể từ khi đấu giá thành công thừa đất đã bị hủy kết quả trúng đấu giá.

3. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Hết hạn nộp tiền theo quy định mà người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, cơ quan Thuế gửi thông báo đến cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Khi hủy quyết định công nhận kết quả, người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, chỉ được hoàn lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp nhưng không được tính lãi suất, trượt giá.

Khoản tiền đặt trước của người bị hủy quyết định công nhận kết quả được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Quyết định hủy bỏ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) đã được quyết định công nhận trúng đấu giá;
- c) Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất;
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất người trúng đấu giá phải nộp; số tiền đã nộp; số tiền chưa nộp;
- đ) Hình thức xử lý đối với số tiền đặt trước và số tiền người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách;
- e) Các nội dung khác liên quan.

Chương IV **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA ĐƠN VỊ, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN** **CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền của đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất:
 - a) Ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá;
 - b) Thực hiện, yêu cầu thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quy chế này và các quy định về đấu giá có liên quan; chịu trách nhiệm về kết quả cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Nộp tiền đặt trước do người trúng đấu giá đã nộp vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định;

e) Nộp tiền đặt trước vào Ngân sách nhà nước đối với các trường hợp thuộc về Ngân sách nhà nước;

g) Hoàn trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp được hoàn trả;

h) Bồi thường thiệt hại do lỗi của Đấu giá viên và các nhân viên khác của đơn vị gây ra trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

k) Thực hiện các yêu cầu của Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 21, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

c) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Nộp đầy đủ, đúng thời hạn số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan Thuế;

b) Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức); Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân); Ủy ban nhân dân cấp xã (đối với trường hợp đấu giá quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê;

c) Nộp lệ phí trước bạ theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tham mưu cho UBND tỉnh chỉ đạo UBND cấp huyện lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trong đó có danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất; thẩm định trình UBND tỉnh quyết định;

b) Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh (trừ trường hợp quy định tại điểm b Khoản 3 Điều này)

c) Xây dựng phương án xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản a Điều 17 Quy chế này.

d) Thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định công nhận hoặc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh (trừ trường hợp quy định tại điểm c Khoản 3 Điều này);

đ) Cử đại diện tham gia Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt, Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Tổ chức bàn giao đất trên thực địa và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người trúng đấu giá theo quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND tỉnh;

g) Hướng dẫn Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố thực hiện công tác có 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;

3. Sở Tài chính:

a) Chủ trì tham mưu cho UBND tỉnh Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh, Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh và tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng; Thực hiện tốt vai trò, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan thường trực Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt, thường trực Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh; Xác định giá khởi điểm đấu giá đối với các trường hợp quy định tại tiết b Khoản 1, Điều 17 của Quy chế này.

b) Thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh;

c) Thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định công nhận hoặc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp có tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh;

d) Hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh toán, quyết toán số vốn ngân sách tỉnh ứng cho các dự án đấu giá quyền sử dụng đất; hướng dẫn chủ đầu tư nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và quy định tại Quy chế này;

đ) Kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp việc thu tiền theo kết quả trúng đấu giá;

8. UBND các huyện, thành phố:

a) Rà soát, lập danh mục quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý cần đấu giá, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh quyết định;

b) Đề xuất giá khởi điểm các thửa đất, lô đất thuộc các dự án trên địa bàn trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo Quy chế xác định giá đất của UBND tỉnh đã ban hành;

c) Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng giám sát đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện; bảo đảm các điều kiện cần thiết cho các Hội đồng và tổ giúp việc hội đồng hoạt động hoàn thành nhiệm vụ;

d) Phê duyệt kết quả đấu giá, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

đ) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng thời gian quy định;

e) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá đất để giao đất, cho thuê đất về Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ.

Điều 45. Tổ chức thực hiện

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tư pháp và các Sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. *cs*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *ĐXP*



ĐXP
Đặng Xuân Phong