

Số: 1068/2011/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 15 tháng 7 năm 2011

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 thành phố Hải Phòng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 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 31/5/2005 của Thủ tướng Chính phủ 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về đấu giá tài sản;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 31/BC-STN&MT ngày 29/4/2011, đề nghị của Liên cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế thành phố tại Tờ trình số 03/TT-LCQ ngày 29 tháng 4 năm 2011; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 16/BCTĐ-STP ngày 26/4/2011; số 20/BCTĐ-STP ngày 29/6/2011; Báo cáo số 05/BC-LS ngày 30/5/2011 của Liên Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng”.

Điều 2.

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

Quyết định này thay thế Quyết định số 2005/2007/QĐ-UBND ngày 16/10/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố “về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng”; các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành trước đây trái với Quyết định này đều bị bãi bỏ.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế nhà nước thành phố; Giám đốc Kho bạc Nhà nước thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, quận; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Các Bộ: TC, TP, TN&MT;
- Cục KTVBQPPL (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TTHĐNDTP;
- Chủ tịch;
- Các PCT UBNDTP;
- Các Ban của HĐNDTP;
- Như Điều 3;
- Viện KSNDTP, Tòa án NDTP;
- Các Sở, Ngành: NN&PTNT, GT, TTTT, CT, TTrTP;
- CPVP;
- Các CVUBNDTP;
- Công TTĐT TP, Báo HP, Báo ANHP;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Dương Anh Điền

QUY CHẾ

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1068/2011/QĐ-UBND
ngày 15 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- a) Các cơ quan Nhà nước được Ủy ban nhân dân thành phố giao nhiệm vụ tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Ủy ban nhân dân các quận, huyện;
- c) Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp;
- d) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp;
- đ) Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

Điều 3. Người được tham gia, không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Người được tham gia:

Tổ chức, 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 nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh hoặc làm nhà ở theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Người không được tham gia:

Thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 17/2010/NĐ-CP).

Điều 4. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

Điều 5. Điều kiện về thửa đất đấu giá

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

2. Đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp cần thiết phải đấu giá khi chưa xây dựng hạ tầng kỹ thuật; Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản báo cáo rõ lý do, mức độ cần thiết của việc đấu giá chưa có hạ tầng kỹ thuật; Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các Sở: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư thẩm định về sự cần thiết, cân đối chung nhu cầu đấu giá quyền sử dụng đất toàn thành phố, đề xuất cụ thể trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Các trường hợp được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố cho phép đấu giá quyền sử dụng đất khi chưa xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá phải hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đúng thời hạn theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt, phải ký quỹ một khoản tiền đảm bảo cho việc đầu tư xây dựng công trình trên đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất thông báo trong Hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 6. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Có văn bản đăng ký tham gia đấu giá ghi rõ nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng tiến độ đầu tư, đúng quy định về quản lý đầu tư xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá (theo mẫu hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường);

b) Có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định pháp luật, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân;

c) Một hộ gia đình chỉ được (01) cá nhân tham gia đấu giá; một (01) tổ chức chỉ được một (01) đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) đơn vị trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một (01) 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 trong liên doanh thì chỉ được một (01) doanh nghiệp tham gia đấu đối với cùng một thửa đất.

2. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Thực hiện theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

3. Người tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt, được lấy lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại trong thời gian 3 ngày làm việc sau khi cuộc đấu giá kết thúc;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại đăng ký trước khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá.

c) Người đăng ký tham gia đấu giá không tham gia đấu giá do nguyên nhân bất khả kháng.

4. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất không được lấy lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá;

b) Người tham gia đấu giá từ vòng hai trở đi nhưng trả giá vòng sau thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp;

c) Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả;

d) Người vi phạm quy chế đấu giá.

5. Đơn vị thu tiền đặt trước: do Trung tâm phát triển quỹ đất và Tổ chức bán đấu giá thoả thuận khi thực hiện.

Điều 7. Quyền lợi và nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền lợi:

a) Được xác nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, được giao đất để tiến hành đầu tư xây dựng theo quy định trong hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất hoặc kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu đất với hạ tầng kỹ thuật chung trong khu vực;

c) Được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trúng đấu giá;

d) Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ:

a) Thực hiện quy định của Quy chế này và các nội dung cụ thể trong biên bản đấu giá, Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; chấp hành xây dựng công trình theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt cho khu vực đất đấu giá và các quy định khác về quản lý đầu tư và xây dựng công trình.

b) Thực hiện các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành của nhà nước có liên quan đến khu đất trúng đấu giá; chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan chức năng trong quá trình đầu tư xây dựng công trình;

c) Nộp đủ, đúng thời hạn số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trúng đấu giá, các khoản thuế, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- 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) Cho thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích để sử dụng 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 quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 9. Lập danh mục đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; danh mục khu đất, thửa đất thuộc quỹ đất sử dụng để tạo vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đã được Hội đồng nhân

dân thành phố thông qua, chậm nhất đến ngày 31/10 hàng năm Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập danh mục đấu giá quyền sử dụng đất (gồm các địa điểm đấu giá, diện tích, dự kiến tổng mức đầu tư bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng; tiến độ thực hiện) báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

2. Căn cứ danh mục đấu giá quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thu hồi đất trình duyệt theo quy định để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 10. Tổ chức được giao thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất của Ủy ban nhân dân thành phố và các trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố giao đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận tổ chức đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất của Ủy ban nhân dân huyện, quận. Trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện xét thấy cần thiết phải giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện đấu giá quyền sử dụng đất cho tổ chức (đấu giá quyền thuê đất hoặc đấu giá toàn bộ khu đất thực hiện dự án phát triển nhà ở) phải có văn bản báo cáo rõ lý do và sự cần thiết; Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng thẩm định mức độ cần thiết, cân đối chung nhu cầu đấu giá quyền sử dụng đất toàn thành phố, đề xuất cụ thể trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Điều 11. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Hồ sơ pháp lý về thửa đất: Quyết định thu hồi đất, giao đất để đấu giá; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết của Ủy ban nhân dân thành phố; trích đo hoặc trích lục địa chính; chứng chỉ quy hoạch hoặc thoả thuận về quy hoạch của Sở Xây dựng; văn bản, tài liệu về các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; cơ cấu sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Mục đích sử dụng đất để đấu giá (tổng diện tích, mục đích sử dụng đất đấu giá, cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất đấu giá);

c) Phương thức bán đấu giá: Đấu giá để giao đất hoặc cho thuê đất; đấu giá từng thửa, từng lô hoặc cả khu đất;

d) Mức giá khởi điểm để đấu giá (cho tổng diện tích toàn bộ khu đất đấu giá, cho cơ cấu diện tích đấu giá theo mục đích sử dụng, cho từng lô đất theo mục đích sử dụng và theo phương thức đấu giá);

đ) Phí đấu giá, số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá;

e) Bước giá;

g) Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá thời gian bàn giao đất;

h) Thời gian và tiến độ nộp tiền trúng đấu giá;

i) Đối với trường hợp đấu giá quyền thuê đất, đấu giá cả khu đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở: phải có yêu cầu về thời gian và tiến độ thực hiện dự án đầu tư trên diện tích đất đấu giá; đối với khu đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố cho phép đấu giá chưa xây dựng hạ tầng kỹ thuật: phải có yêu cầu về thời gian và tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật sau khi trúng đấu giá, khoản tiền ký quỹ đảm bảo cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất trúng đấu giá;

k) Đối tượng tham gia đấu giá;

l) Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá;

m) Dự kiến tính hiệu quả của việc đấu giá quyền sử dụng đất: kết quả số tiền thu nộp ngân sách sau khi trừ các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các chi phí có liên quan.

2. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền thuê quỹ đất công ích thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

b) Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho các trường hợp còn lại.

Điều 12. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất theo quy định tại khoản 1, Điều 11 của Quy chế này. Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra phương án do Trung tâm Phát triển quỹ đất cùng cấp lập, có văn bản gửi Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; trường hợp đấu giá quyền thuê quỹ đất công ích thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã do

Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện lập chuyên cơ quan Tài chính cấp huyện chủ trì thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

Đối với việc xác định giá khởi điểm trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp cần thiết Trung tâm Phát triển quỹ đất có thể thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá tài sản xác định giá khởi điểm để xem xét, tham khảo trước khi hoàn chỉnh phương án đấu giá báo cáo cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

2. Thẩm định:

a) Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đấu giá thẩm định phương án đấu giá thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 11 của Quy chế này.

b) Phòng Tài chính cấp huyện chủ trì cùng các Phòng: Tài nguyên và Môi trường, Quản lý đô thị, Hạ tầng kinh tế, Công thương, Chi cục Thuế nhà nước cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá thẩm định phương án đấu giá thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 11 của Quy chế này.

3. Hồ sơ trình thẩm định, trình duyệt phương án đấu giá gồm:

- a) Quyết định thu hồi đất, giao đất để đấu giá của cơ quan có thẩm quyền;
- b) Trích đo hoặc trích lục địa chính;
- c) Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô, cơ cấu sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- đ) Phương án kỹ thuật và giá trị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí khác có liên quan;
- e) Văn bản đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- g) Hồ sơ xác định giá khởi điểm do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập (kèm theo tài liệu khảo sát giá hoặc thông tin về giao dịch thành quyền sử dụng đất gần khu đất đấu giá);
- h) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Cơ quan tài chính các cấp căn cứ kết quả thẩm định, hoàn chỉnh hồ sơ, lập tờ trình, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền quy định tại khoản 2, Điều 11 của Quy chế này.

5. Phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt. Trong thời gian hiệu lực của quyết định phê duyệt giá khởi điểm mà Ủy ban nhân dân thành phố có quyết định điều chỉnh bảng giá các loại đất hoặc phương pháp xác định giá đất thì phải xác định, phê duyệt lại giá khởi điểm.

Điều 13. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp ký hợp đồng với Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Nội dung hợp đồng:

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

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

1. Trước khi mở cuộc bán đấu giá 30 ngày, Tổ chức bán đấu giá tài sản niêm yết hồ sơ bán đấu giá quyền sử dụng đất tại nơi bán đấu giá, nơi có khu đất đấu giá và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có khu đất đấu giá. Khi niêm yết việc bán đấu giá, Tổ chức bán đấu giá tài sản phải lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ và lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có khu đất đấu giá về việc đã niêm yết, thông báo công khai.

2. Tổ chức bán đấu giá tài sản thông báo công khai ít nhất ba lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên Cổng thông tin điện tử thành phố, Đài Phát thanh và Truyền hình Hải Phòng, Báo Hải Phòng và trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương. Thời hạn thông báo công khai thực hiện theo khoản 1 Điều này.

3. Nội dung niêm yết, thông báo thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

Điều 15. Hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

1. Thông báo mời đấu giá.

2. Bản đăng ký tham gia đấu giá; Phiếu dự đấu giá (theo mẫu hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường)

3. Nội quy đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất.

5. Đối với trường hợp đấu giá quyền thuê, đấu giá cả khu đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở: phải có văn bản thông báo nội dung quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 11 của Quy chế này.

Điều 16. Hình thức bán đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức bán đấu giá tài sản có thể lựa chọn một trong các hình thức đấu giá sau đây để tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Đấu giá trực tiếp bằng lời nói;
2. Đấu giá bằng bỏ phiếu.

Điều 17. Phí đấu giá

1. Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Khoản phí này nộp khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và không được hoàn trả cho tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Mức thu phí đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 1, mục II Thông tư số 96/2006/TT-BTC ngày 16/10/2006 của Bộ Tài chính (sau đây gọi tắt là Thông tư số 96/2006/TT-BTC) hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá.

3. Chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá thực hiện theo khoản 1, khoản 2, mục III Thông tư số 96/2006/TT-BTC.

4. Đơn vị thu phí đấu giá: do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Tổ chức bán đấu giá tài sản thoả thuận khi thực hiện.

Điều 18. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá.

1. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và quy định tại Điều 15 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 6/12/2010 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” (gọi tắt là Thông tư số 23/2010/TT-BTP).

2. Biên bản bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 34 Nghị định 17/2010/NĐ-CP

Nội dung chính biên bản đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Họ, tên của đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Tên, địa chỉ của tổ chức được giao thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Thời gian, địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- e) Diện tích đất đấu giá;

- g) Giá khởi điểm của diện tích đất đấu giá;
- h) Danh sách đối tượng đăng ký tham gia đấu giá, danh sách đối tượng tham dự đấu giá.
- i) Diễn biến cuộc đấu giá: bao gồm số vòng đấu, quá trình trả giá từ vòng đấu đầu cho đến khi kết thúc, số đối tượng tham gia trả giá ở mỗi vòng, mức trả giá cao nhất của mỗi vòng.
- k) Mức giá trả cao nhất được công bố trúng đấu giá;
- n) Họ, tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân đối với cá nhân; tên, địa chỉ, giấy tờ xác định tư cách pháp nhân đối với tổ chức (quyết định thành lập hoặc đăng ký kinh doanh) của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- m) Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền đấu giá quyền sử dụng đất;
- l) Chữ ký của Đấu giá viên, Người ghi biên bản, người trúng đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất, đại diện người tham gia đấu giá, đại diện các cơ quan giám sát: cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

Điều 19. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất gồm:
- Quyết định thu hồi đất, giao đất để đấu giá quyền sử dụng đất.
 - Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.
 - Giấy tờ xác định tư cách pháp lý của Người trúng đấu giá (Quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với tổ chức trúng đấu giá; giấy chứng minh nhân dân đối với cá nhân trúng đấu giá)
 - Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất.
 - Báo cáo của Trung tâm Phát triển quỹ đất về kết quả cuộc đấu giá.
2. Thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định Khoản 2, Điều 11 của Quy chế này có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá của phương án đấu giá quyền sử dụng đất tương ứng.
3. Căn cứ hồ sơ, biên bản đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp lập; Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, có văn bản gửi Sở Tài chính thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt kết quả đấu giá; trừ trường hợp đấu giá quyền thuê quỹ đất công ích thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã do Trung

tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện lập gửi cơ quan Tài chính cấp huyện thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kết quả đấu giá.

Cơ quan Tài chính các cấp căn cứ kết quả thẩm định, hoàn chỉnh hồ sơ, lập tờ trình, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền quy định tại khoản 2, Điều này.

4. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Họ, tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân đối với cá nhân; tên, địa chỉ, giấy tờ xác định tư cách pháp nhân (quyết định thành lập hoặc đăng ký kinh doanh), số tài khoản đối với tổ chức trúng đấu giá; vị trí, diện tích thửa đất, giá trúng, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước và các nội dung cần thiết khác nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của cơ quan nhà nước, quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

Điều 20. Thời hạn, phương thức thanh toán đối với Người trúng đấu giá

1. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% giá trị trúng đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất; trong 30 ngày tiếp theo người trúng đấu giá phải nộp số tiền còn lại vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

2. Quá thời hạn quy định, Người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền trúng đấu giá thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá quy định tại khoản 2, Điều 19 của Quy chế này quyết định hủy kết quả trúng đấu giá, Người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 21. Ban giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất trình cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ 100% tổng giá trị trúng đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường theo phân cấp thẩm quyền bàn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá; trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

Điều 22. Đăng ký quyền sử dụng đất

Các văn bản đấu giá quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan đến việc bàn giao đất sau đấu giá quyền sử dụng đất là căn cứ để Người trúng đấu giá làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 23. Thu, nộp, quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất được trừ khoản tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, các khoản chi phí phục vụ thu hồi đất, đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản chi phí khác theo định mức quy định trong khoản tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, số còn lại nộp ngân sách nhà nước, thực hiện thanh quyết toán đảm bảo đúng nguyên tắc tài chính về quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước hiện hành.

Điều 24. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Việc huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá quy định tại khoản 2, Điều 19 của Quy chế này quyết định huỷ kết quả trúng đấu giá, Người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 25. Tổ chức bán đấu giá lại

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp lập báo cáo về việc đấu giá không thành. Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, có văn bản gửi Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố cho đấu giá lại như đối với việc đấu giá lần đầu quy định tại Điều 49 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP; hoặc đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh hình thức giao đất, cho thuê đất phù hợp quy định của Luật Đất đai, quy hoạch khu đất đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và tình hình sử dụng đất khu vực; không xem xét việc điều chỉnh giảm giá khởi điểm để tiếp tục đấu giá.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước

1. Sở Tài chính:

a) Theo dõi kịp thời sự biến động của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên địa bàn thành phố làm cơ sở cho việc xác định giá để đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hướng dẫn trường hợp cụ thể Trung tâm Phát triển quỹ đất phải thuê tổ chức có đủ điều kiện xác định giá khởi điểm của khu đất giá để xem xét, tham

khảo trước khi hoàn chỉnh phương án giá khởi điểm theo quy định tại Điều 10, Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính.

c) Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc việc quyết toán toàn bộ các khoản kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Căn cứ danh mục đấu giá quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Hướng dẫn kiểm tra, đôn đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ giao đất, thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế thành phố và các cơ quan liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, phát hiện kịp thời các vi phạm để chấn chỉnh và xử lý theo quy định.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Hướng dẫn lập, thẩm định, trình duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đất đấu giá.

b) Chủ trì cùng Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất mức ký quỹ để đảm bảo việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố cho phép đấu giá chưa có hạ tầng, thời hạn nộp, cơ quan thu và quản lý khoản tiền ký quỹ này; hướng dẫn Người trúng đấu giá thực hiện đảm bảo việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá đúng tiến độ theo phương án đấu giá được duyệt.

4. Sở Xây dựng:

a) Thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch các điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo danh mục đấu giá quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố duyệt; thẩm định thiết kế cơ sở, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của khu đất đấu giá;

b) Cấp giấy phép xây dựng; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Người trúng đấu giá thực hiện trình tự, thủ tục quản lý đầu tư, xây dựng công trình đúng tiến độ, đảm bảo kỹ thuật, chất lượng, mỹ thuật theo quy định.

5. Cục Thuế Nhà nước thành phố:

Hướng dẫn, kiểm tra các Chi cục Thuế quận, huyện trong việc thực hiện quản lý, thu nộp ngân sách tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo các quy định tại Quy chế này.

6. Sở Tư pháp: Thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 23/2010/TT-BTP của Bộ Tư pháp.

7. Công an thành phố có trách nhiệm bố trí lực lượng bảo vệ, bảo đảm an ninh trật tự các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; có biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn hành động đe dọa, khống chế nhà đầu tư khi tham gia các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và các hành vi vi phạm pháp luật khác trong đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Ủy ban nhân dân các quận, huyện:

a) Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cùng cấp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền;

b) Chủ trì thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật;

c) Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá theo thẩm quyền và trình tự, thủ tục quy định về đầu tư và xây dựng.

d) Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá theo quy định;

đ) Định kỳ 6 tháng và hàng năm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận, huyện.

9. Trung tâm Phát triển quỹ đất:

a) Chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, mặt bằng và các điều kiện pháp lý để thực hiện việc đấu giá các khu đất; làm chủ đầu tư lập và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Chuyển giao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường theo thẩm quyền cấp giấy chứng nhận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Người trúng đấu giá.

c) Quản lý toàn bộ hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ thanh quyết toán các kinh phí thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 27. Xử lý vi phạm

1. Cán bộ, công chức nhà nước lợi dụng chức vụ, quyền hạn gây phiền hà, sách nhiễu, cố ý làm trái, gây thiệt hại cho Nhà nước trong việc đấu giá quyền sử dụng đất thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

2. Các khiếu nại, tố cáo liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại tố cáo.

Điều 28. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Cục Thuế thành phố hướng dẫn tổ chức thực hiện Quy chế này; đề xuất việc thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt khu đất đấu giá có giá trị lớn, phức tạp.

2. Thủ trưởng các Sở, Ngành, cơ quan liên quan của thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế này; mọi vi phạm phải được phát hiện kịp thời và xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Dương Anh Điền