

Số: *54*/2013/QĐ-UBND

Kon Tum, ngày *31* tháng *12* năm 2013

QUYẾT ĐỊNH
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 tỉnh Kon Tum.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 57/2002/NĐ-CP ngày 03/6/2002 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Phí và lệ phí và Nghị định số 24/2006/NĐ-CP ngày 06/3/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 57/2002/NĐ-CP;

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 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 hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 21/6/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 04/2007/QĐ-UBND ngày 13/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi một số điều của Quyết định số 26/2006/QĐ-UBND ngày 21/6/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Tư pháp (Cục KTVBQPPL);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Các Ban xây dựng đảng, đơn vị thuộc Tỉnh ủy;
- TAND, VKSND, Cục THADS tỉnh;
- UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố;
- Đài PTTH Kon Tum, Báo Kon Tum, Công TTĐT tỉnh, Công báo tỉnh;
- VPUB: CVP, các PVP, các Phòng thuộc Khối NCTH;
- Lưu VT,NC2.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Hùng

QUY CHẾ

**đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất,
cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 54/2013/QĐ-UBND ngày 31/12/2013
của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum)*

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 tỉnh Kon Tum.

Các quy định khác về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; các quy định còn hiệu lực trong 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; 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 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản (*gọi chung là người tham gia đấu giá*) gồm: các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc tổ chức đấu giá để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; 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 hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các cơ quan nhà nước có liên quan.

3. Tổ chức bán đấu giá tài sản. 

Điều 3. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm

1. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được thực hiện như sau:

a) Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài chính, bao gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá;
- Quyết định thu hồi đất;
- Văn bản/tài liệu của cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc đã thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định;
- Kết quả khảo sát giá (nếu có).

b) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định giá khởi điểm trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, cụ thể như sau:

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

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì giá khởi điểm được xác định theo một trong hai hình thức sau:

+ Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất. Trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm. Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

+ Trường hợp trên địa bàn không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc trị giá lô đất nhỏ (tính theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá) - dưới 5 tỷ đồng thì Sở Tài chính phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và cơ quan có liên quan xác định giá đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thực hiện như sau:

a) Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài chính, bao gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá;
- Quyết định thu hồi đất;
- Văn bản/tài liệu của cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc đã thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định;
- Kết quả khảo sát giá (nếu có).

b) Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét tính phù hợp của giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, xác định giá đất làm giá khởi điểm để tổ chức đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, cụ thể như sau:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì giá khởi điểm được xác định theo một trong hai hình thức sau:

- + Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất. Trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm. Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật.

- + Trường hợp trên địa bàn không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc trị giá lô đất nhỏ (tính theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá) - dưới 5 tỷ đồng thì Sở Tài chính phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và cơ quan có liên quan xác định giá đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 4. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức bán đấu giá

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

2. Đã thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng;

3. Có phương án đấu giá được cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cơ quan chức năng tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

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

Người tham gia đấu giá quy định tại Khoản 1 Điều 2 Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có tờ khai tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt hoặc tổ chức đấu giá chuyên nghiệp phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch khi trúng đấu giá;

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

a) Đối với tổ chức phải có đủ điều kiện về vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này;

3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị trực thuộc tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá một thửa đất.

Trường hợp liên doanh đứng tên chung tham gia đấu giá, các nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận, cam kết vốn tham gia trong liên doanh, quy định rõ người đứng đầu của liên doanh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên doanh.

Điều 6. Người 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 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 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.

5. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Tổ chức thực hiện đấu giá

1. Các tổ chức bán đấu giá tài sản

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

Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập để bán đấu giá đối với thửa đất hoặc lô đất gồm nhiều thửa đất có giá khởi điểm từ 300 tỷ đồng trở lên hoặc các trường hợp khác quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 17/2010/ ND-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

b) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp gồm Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản trực thuộc Sở Tư pháp; các doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 17/2010/ ND-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

2. Ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

Sau khi được Ủy ban nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp phê duyệt phương án đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được giao trách nhiệm tham mưu xử lý bằng hình thức đấu giá ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc đấu giá.

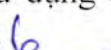
3. Hồ sơ chuyển giao tổ chức đấu giá

a) Quyết định của cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền quyết định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất bằng hình thức đấu giá;

b) Phương án đấu giá đã được phê duyệt;

c) Văn bản xác định giá khởi điểm;

d) Sơ đồ vị trí đất đấu giá;

đ) 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; 

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

Điều 8. Người điều hành cuộc đấu giá

1. Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt cử người có kinh nghiệm, khả năng về đấu giá để điều hành cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã ký hợp đồng thực hiện đấu giá cử đấu giá viên để điều hành cuộc đấu giá.

Đấu giá viên, người được cử điều hành cuộc đấu giá (*gọi chung là người điều hành cuộc đấu giá*) thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm điều hành theo đúng trình tự, thủ tục, nội quy cuộc đấu giá, Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Chương II TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 9. Niêm yết, thông báo tổ chức đấu giá

1. Trước khi tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất 30 ngày, Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại nơi sẽ tổ chức bán đấu giá, tại vị trí thửa đất đấu giá và tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Đồng thời, thông báo công khai ít nhất hai (02) lần, mỗi lần cách nhau ba (03) ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của trung ương hoặc địa phương nơi có đất đấu giá về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đó.

Tổ chức bán đấu giá tài sản lưu văn bản, hình ảnh niêm yết, thông báo hoặc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá về việc đã niêm yết, thông báo công khai.

Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được lưu tại cơ quan được giao trách nhiệm tham mưu xử lý theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Nội dung thông báo công khai gồm: địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, hiện trạng sử dụng, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng chi tiết, thời hạn sử dụng đất; thời gian, địa điểm đăng ký, thời gian, địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan.

Điều 10. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định đến tổ chức bán đấu giá.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

a) Tờ khai đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (*theo mẫu do tổ chức bán đấu giá tài sản phát hành*); nếu người tham gia đấu giá là tổ chức, người được ủy quyền phải nộp giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền theo quy định;

b) Bản sao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc các giấy tờ chứng minh điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định pháp luật (đối với tổ chức);

c) Tiền đặt trước: khoản tiền đặt trước do tổ chức bán đấu giá tài sản quyết định cho từng cuộc đấu giá từ 1% - 15% giá khởi điểm;

d) Phí đấu giá: người tham gia đấu giá nộp phí tham gia đấu giá theo quy định hiện hành về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá.

Điều 11 Xử lý khoản tiền đặt trước và tiền phí đấu giá

1. Không được trả lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá (*không có mặt tại cuộc bán đấu giá trong suốt khoảng thời gian bán đấu giá kể từ thời điểm khai mạc cuộc bán đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc bán đấu giá*) mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về tổ chức bán đấu giá tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

b) 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 người rút lại giá đã trả này không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về tổ chức bán đấu giá tài sản.

c) Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản bán đấu giá mà người này từ chối mua thì khoản tiền đặt trước của người từ chối mua thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

2. Phí đấu giá được sử dụng để chi cho việc tổ chức bán đấu giá, không hoàn trả lại cho người đã đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức.

3. Tiền đặt trước của người trúng đấu giá không tính lãi được cộng vào khoản tiền phải nộp sau khi trúng giá, trong lần nộp đủ tiền để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

4. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước cho những người không trúng đấu giá ngay sau khi phiên bán đấu giá kết thúc, chậm nhất là hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày phiên bán đấu giá kết thúc; nộp vào ngân sách nhà nước

khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 12. Giá khởi điểm và bước giá để đấu giá

1. Giá khởi điểm là mức giá do Ủy ban nhân dân, cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Bước giá là phần chênh lệch giữa mức giá trả sau với mức giá trả giá trước liền kề. Bước giá do tổ chức đấu giá xác định và công bố phù hợp với từng vòng đấu giá.

Điều 13. Trình tự chuẩn bị tổ chức đấu giá

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt thực hiện đấu giá theo phương án đã được cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền phê duyệt và Quy chế này. Cuộc đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ hai (02) người trở lên đăng ký hợp lệ tham gia đấu giá.

2. Thủ tục mở cuộc đấu giá:

a) Mở đầu cuộc đấu giá, người điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc và người tham gia cuộc đấu giá, thông báo nội quy cuộc đấu giá;

b) Công bố danh sách người đã đăng ký tham gia đấu giá, điểm danh xác định người tham gia đấu giá;

c) Giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan đến thửa đất đấu giá, nêu giá khởi điểm, bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá và thực hiện các thủ tục cần thiết khác.

Điều 14. Hình thức, trình tự đấu giá

1. Đấu giá bằng phiếu, hạn chế hoặc không hạn chế số vòng đấu giá:

a) Người điều hành cuộc đấu giá công bố vòng đấu, phát phiếu trả giá theo mẫu của tổ chức đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm và hướng dẫn người tham gia đấu giá ghi vào phiếu họ tên, giá muốn trả và trực tiếp bỏ vào thùng phiếu. Sau khi thu và kiểm tra hết các phiếu đã phát ra, người điều hành cuộc đấu giá công bố mức giá trả cao nhất; trong trường hợp thực hiện hình thức bỏ phiếu nhiều vòng thì công bố mức giá trả cao nhất (không công bố tên người trả giá cao nhất) của vòng đấu này, xác định số người tiếp tục tham gia vòng đấu giá tiếp theo, tuyên bố vòng đấu giá, giá khởi điểm tiếp theo (là giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề cộng với bước giá). Cuộc đấu giá được tiến hành liên tục và kết thúc khi xác định được mức giá trả cao nhất và không còn người tiếp tục tham gia đấu giá, khi đó người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng giá là người đã trả giá cao nhất ở vòng đấu cuối cùng;

b) Trường hợp có hai (02) người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì người điều hành tiếp tục tổ chức cuộc đấu giá giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trả giá cao hơn là người trúng giá; nếu không có người trả giá cao hơn thì tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng giá;

c) Trong trường hợp người trúng giá từ chối trúng giá mà có từ hai (02) người trở lên cùng trả mức giá thấp hơn liền kề, nếu mức giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng giá thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng giá;

2. Hình thức đấu giá trực tiếp trả giá bằng lời nói:

a) Người điều hành nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá bắt đầu từ giá khởi điểm, người trả giá sau phải cao hơn giá của người trả giá trước liền kề và phân chênh lệch giá giữa người trả giá sau và người trả giá trước liền kề phải bằng hoặc cao hơn bước giá đã quy định. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, người điều hành cuộc đấu giá thông báo công khai giá đã trả cao nhất và nhắc lại ba (03) lần rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi (30) giây. Nếu sau ba (03) lần người điều hành cuộc đấu giá nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người trả cao hơn thì người điều hành công bố kết quả đấu giá. Sau khi công bố kết quả người trúng giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng nhận quyền sử dụng đất hoặc thuê đất;

b) Trường hợp người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng giá thì người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp. Cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá đã trả của người liền kề trước đó;

c) Tại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, khi người điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng giá mà người này từ chối thì người đã trả giá thấp hơn liền kề là người trúng giá, nếu giá đã trả liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng giá;

d) Trường hợp giá trả thấp liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng giá thì cuộc đấu giá coi như không thành.

3. Các trường hợp tổ chức đấu giá không thành và bị hủy thì phải tổ chức đấu giá lại theo trình tự, thủ tục như lần đầu.

Điều 15. Biên bản đấu giá

1. Ngoài những nội dung cần thiết của biên bản thông thường, biên bản của mỗi cuộc đấu giá phải thể hiện những nội dung chủ yếu sau:

a) Địa điểm tổ chức đấu giá;

b) Thành phần của tổ chức bán đấu giá;

- c) Số người tham gia đấu giá;
- d) Mức giá khởi điểm;
- đ) Mức giá bỏ cao nhất, thấp nhất của các vòng đấu giá cho đến vòng đấu cuối cùng;
- e) Kết luận;
- g) Hiệu lực (đối với vòng đấu giá cuối cùng hoặc người trả giá cuối cùng):
 - Ngày nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và ngày bàn giao đất;
 - Ngày hoàn thiện hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất;
- h) Biên bản cuộc đấu giá phải có chữ ký của người điều hành, người ghi biên bản và người tham gia đấu giá trúng giá.

Điều 16. Phê duyệt kết quả đấu giá, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản đấu giá thành, tổ chức bán đấu giá chuyển toàn bộ hồ sơ cuộc đấu giá kèm theo danh sách người trúng giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất (Sở Tài nguyên và Môi trường), Trung tâm phát triển quỹ đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) các huyện, thành phố hoặc cơ quan chức năng tham mưu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý kết quả đấu giá đất đó. Cụ thể:

1. Căn cứ vào kết quả đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, cơ quan được giao trách nhiệm trực tiếp xử lý đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả trúng giá đối với những dự án đã giao Trung tâm phát triển quỹ đất, cơ quan được giao trách nhiệm trực tiếp xử lý đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức việc bán đấu giá. Trung tâm phát triển quỹ đất các huyện, thành phố, cơ quan được giao trách nhiệm trực tiếp xử lý đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân huyện, thành phố phê duyệt kết quả trúng giá đối với những dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện, thành phố tổ chức đấu giá trong thời gian năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ và biên bản đấu giá thành.

2. Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan được giao trách nhiệm thực hiện bàn giao đất trên thực địa lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các giấy tờ liên quan khác theo biên bản đấu giá và quyết định giao đất, cho thuê đất cho người trúng đấu giá trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả đấu giá thành.

3. Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất các huyện, thành phố hoặc cơ quan được giao trách nhiệm

trực tiếp tham mưu xử lý đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất chịu trách nhiệm thu tiền đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất của người trúng đấu giá và quản lý theo quy định, thanh toán phí đấu giá, các chi phí hợp lý cho tổ chức bán đấu giá đã thực hiện việc bán đấu giá.

4. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thuê đất phải nộp đủ tiền thừa đất trúng đấu giá; nếu không nộp đủ tiền thừa đất trúng đấu giá thì xem như tự ý từ chối nhận đất và bị xử lý theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 17. Mức thu, chi phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 9, 10, 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và các quy định hiện hành.

Điều 18. Xử lý trường hợp chỉ một người tham gia đấu giá

Trường hợp đã thông báo đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất mà chỉ có một (01) người đăng ký tham gia đấu giá thì tổ chức bán đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được giao trực tiếp xử lý đấu giá quyền sử dụng đất xem xét quyết định theo quy định pháp luật.

Điều 19. Xử lý cuộc bán đấu giá không thành

Trường hợp cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không thành thì tổ chức bán đấu giá tài sản, người có tài sản bán đấu giá cùng phối hợp với nhau để bàn phương án xử lý tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước

2. Sở Tài chính:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp giúp Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, tổng hợp việc thực hiện Quy chế này theo chức năng, nhiệm vụ được giao;

b) Xác định giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tư pháp giúp Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, tổng hợp việc thực hiện Quy chế này theo chức năng, nhiệm vụ được giao;

b) Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thành hồ sơ về đất đai cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định;

d) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch đã được duyệt.

3. Sở Tư pháp:

a) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường giúp Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, tổng hợp việc thực hiện Quy chế này theo chức năng, nhiệm vụ được giao;

b) Theo dõi chung về hoạt động bán đấu giá trong đó có đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Quyết định việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất tại địa phương theo thẩm quyền quy định;

b) Phê duyệt phương án đấu giá và giá khởi điểm thừa đất đấu giá;

c) Phê duyệt kết quả đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất;

d) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch đã được duyệt;

e) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất về Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

Điều 21. Xử lý vi phạm

Thành viên tổ chức bán đấu giá, người tham gia đấu giá, cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá cố ý làm trái Quy chế này, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá hoặc hành vi khác mà gây thiệt hại cho nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo tính chất, mức

độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Khiếu nại, tố cáo phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đấu giá.

Điều 23. Điều khoản thi hành

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế này nếu có vướng mắc phát sinh, các đơn vị, địa phương phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan xem xét báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh./✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Hùng