

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Số: 38/2010/QĐ-UBND

Huế, ngày 05 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

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 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 2214/TC-VGCS ngày 17 tháng 9 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này ***“Quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất”*** áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2010 và thay thế các Quyết định số 1830/2008/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2008, Quyết định số 2608/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Huế, thị xã Hương Thủy, các huyện và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Ngọc Thọ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

QUY CHẾ

Đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

(Ban hành kèm theo Quyết định số 38/2010/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định các nội dung liên quan việc đấu giá quyền sử dụng đất (gọi tắt là đấu giá) để nhà nước thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, đối với các trường hợp sau:

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

a) Xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (trừ các trường hợp giao đất cho các hộ gia đình thuộc diện tái định cư theo các dự án của Nhà nước và các hộ gia đình chính sách theo qui định);

b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê (trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp);

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

d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chung trên địa bàn tỉnh;

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

e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

2. Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất (trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất).

3. Cho thuê đất bao gồm cả cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện.

5. Các trường hợp khác do cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc triển khai thực hiện, tổ chức đấu giá và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

1. Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt do cấp có thẩm quyền thành lập;

2. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá;
3. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thành lập và hoạt động theo qui định của pháp luật;
4. Tổ chức phát triển quỹ đất và các đơn vị được cấp có thẩm quyền giao quản lý quỹ đất bán đấu giá.
5. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá.

Điều 3. Thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với:
 - a) Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do tỉnh quản lý;
 - b) Quỹ đất thu hồi từ các tổ chức không có nhu cầu sử dụng;
 - c) Quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các tổ chức; các cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.
2. Ủy ban Nhân dân các huyện, thị xã Hương Thủy, thành phố Huế (gọi chung là UBND cấp huyện) quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với:
 - a) Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do cấp huyện quản lý;
 - b) Quỹ đất ở, đất xen ghép trong khu dân cư do địa phương quản lý;
 - c) Quỹ đất để giao cho thuê đất đối với các hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư.
 - d) Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn trong thời gian chưa sử dụng theo qui định tại khoản 1 Điều 74 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, cho các hộ gia đình, cá nhân thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để nhận thầu. Thời hạn sử dụng đất mỗi lần thuê không quá năm (05) năm.

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

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

Riêng đối với quỹ đất xen ghép trong các khu dân cư thì chỉ cần có qui hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc qui hoạch phân lô; qui hoạch xây dựng thực hiện theo qui hoạch chung của khu dân cư có sẵn.

2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trường hợp do ngân sách chưa bố trí kinh phí để bồi thường giải phóng mặt bằng thì phải có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

a) Đối với quỹ đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh quản lý thì phương án bán đấu giá do Ủy ban Nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Đối với quỹ đất do Ủy ban Nhân dân cấp huyện quản lý thì phương án bán đấu giá do Ủy ban Nhân dân cấp huyện phê duyệt.

4. Phương án phải bao gồm một số nội dung cụ thể như sau:

a) Hồ sơ pháp lý về thửa đất, bao gồm: Văn bản của cơ quan nhà nước về xác lập sở hữu nhà nước, quyết định cho phép bán đấu giá, văn bản về các chỉ tiêu qui hoạch sử dụng đất, qui hoạch xây dựng...; bản vẽ hiện trạng xác định diện tích, địa điểm hoặc bản vẽ qui hoạch chi tiết phân lô, cơ cấu sử dụng đất (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tài sản, công trình trên đất, chi phí có liên quan đến khu đất bán đấu giá (nếu có);

c) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất kết hợp với đấu thầu dự án đầu tư trên đất hoặc dự án đấu giá đất, đấu thầu công trình xây dựng trên đất trong một gói thầu thì phải xác định rõ công năng công trình xây dựng trên đất, qui mô đầu tư, suất đầu tư hoặc tổng mức đầu tư các công trình hạ tầng và công trình xây dựng trên đất.

d) Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với đất và tài sản của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân chưa được bồi thường.

đ) Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt hoặc cơ quan được giao quản lý quỹ nhà và đất thuộc sở hữu nhà nước, quỹ đất ở thuộc các dự án ... , được cấp có thẩm quyền ủy quyền ký kết hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

e) Phương thức bán đấu giá: Đấu giá quyền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất (có thời hạn hoặc lâu dài).

g) Mức giá khởi điểm bán đấu giá.

Bao gồm cả giá trị tài sản, công trình trên đất, chi phí có liên quan đến khu đất bán đấu giá (nếu có);

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

i) Bước giá;

k) Thời gian tổ chức đấu giá, thời gian bàn giao quyền sử dụng đất;

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

m) Và các yêu cầu khác (nếu có).

Điều 5. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá, 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, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người được cấp có thẩm quyền ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá; người có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất của nhà nước.

4. Người không có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này.

5. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 7. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 5 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do cơ quan bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức đấu giá chuyên nghiệp phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng 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 tham gia đấu giá; có hai (2) 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.

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

Điều 8. Cơ quan quản lý quỹ đất bán đấu giá

1. Quỹ đất phân lô, quỹ đất các dự án, quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước bán đấu giá được giao cho một trong các cơ quan quản lý như sau:

a) Tổ chức phát triển quỹ đất;

b) Cơ quan có chức năng quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước;

c) Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt.

2. Nhiệm vụ của cơ quan quản lý quỹ nhà đất bán đấu giá.

a) Quản lý quỹ đất bán đấu giá được giao quản lý theo đúng qui định hiện hành;

b) Đôn đốc các chủ đầu tư dự án hoàn thành hạ tầng kỹ thuật đúng tiến độ theo dự án được phê duyệt; kịp thời chuyển giao quỹ đất bán đấu giá đảm bảo đủ diện tích, đủ mốc giới, hạ tầng hoàn chỉnh phục vụ sinh hoạt của cộng đồng dân cư và cung cấp đầy đủ các tài liệu phục vụ cho công tác đấu giá đất theo qui định;

c) Hoàn tất các thủ tục pháp lý trình UBND tỉnh phê duyệt phương án bán đấu giá và thực hiện phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền giao;

d) Phối hợp với các cơ quan liên quan bàn giao đất thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá và xử lý các trường hợp vướng mắc trong quá trình giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

Chương II

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.

a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản (sau đây gọi tắt là Trung tâm) do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh thành lập.

b) Trung tâm là đơn vị sự nghiệp có thu, có trụ sở, có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng. Giám đốc Trung tâm phải là đấu giá viên.

2. Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

a) Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

b) Ngoài các điều kiện về thành lập, hoạt động của từng loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động kinh doanh dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp bán đấu giá tài sản phải là đấu giá viên;

- Có trụ sở, cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết khác bảo đảm cho hoạt động bán đấu giá tài sản.

- Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp có trách nhiệm thông báo bằng văn bản về việc đăng ký kinh doanh cho Sở Tư pháp quản lý.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo Điều 17 và Điều 18 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về Bán đấu giá tài sản.

Điều 10. Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt cấp tỉnh do UBND tỉnh thành lập, để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất quỹ đất có giá trị lớn, có tính chất phức tạp, không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, thuộc các dự án do tỉnh quản lý và quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo danh mục đã được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt cấp huyện do UBND tỉnh thành lập hoặc UBND tỉnh Ủy quyền cho Chủ tịch UBND cấp huyện thành lập, để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị lớn, có tính chất phức tạp, không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, thuộc các dự án do cấp huyện quản lý và quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo danh mục đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt thực hiện theo Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về Bán đấu giá tài sản.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 11. Lựa chọn tổ chức bán đấu giá

Cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện phương án bán đấu giá quỹ nhà, đất thuộc địa phương quản lý được quyền lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo qui định tại Quy chế này để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 12. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

1. Giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trước khi ký kết hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc trước khi thông báo bán đấu giá đối với Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt.

2. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm:

a) Giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá khởi điểm theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ.

b) Mức giá khởi điểm bán đấu giá cũng chính là giá sàn bán đấu giá

3. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm đấu giá:

a) Đối với cấp tỉnh: Giao trách nhiệm cho Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị có liên quan xác định mức giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định

b) Đối với cấp huyện: Giao trách nhiệm cho Ủy ban Nhân dân cấp huyện, xác định mức giá khởi điểm để đấu giá đất trong phạm vi quản lý của địa phương.

c) Trong trường hợp cần thiết, các cơ quan được giao xác định giá khởi điểm để đấu giá có thể thuê các tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá khởi điểm bán đấu giá để trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

4. Giá khởi điểm trong quá trình bán đấu giá:

a) Mức giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai trước khi bán đấu giá và là mức giá khởi điểm cho vòng đấu đầu tiên.

b) Mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo là mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó cộng với bước giá theo qui định tại quy chế này.

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

1. Trường hợp thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp bán đấu giá thì phải ký kết hợp đồng bán đấu giá. Cơ quan quản lý quỹ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước được giao thực hiện phương án bán đấu giá có trách nhiệm ký kết hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

2. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản, bao gồm các nội dung sau:

a) Họ, tên, địa chỉ của cơ quan quản lý nhà, đất được giao thực hiện phương án bán đấu giá;

Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp;

b) Quỹ nhà, đất bán đấu giá (địa chỉ, diện tích, kích thước ...);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời hạn, địa điểm bán đấu giá tài sản;

đ) Thời hạn, địa điểm, phương thức giao quyền sử dụng đất để bán đấu giá;

e) Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành;

g) Phí, chi phí bán đấu giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá thành và chi phí bán đấu giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá không thành;

h) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

k) Các nội dung khác do các bên thoả thuận.

3. Khi ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản, Cơ quan quản lý quỹ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước được giao thực hiện phương án bán đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phương án bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong đó có nội dung chứng minh quyền được ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các bằng chứng đó.

4. Cơ quan quản lý quỹ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước được giao thực hiện phương án bán đấu giá hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước khi tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia và phải trả chi phí thực tế phát sinh (nếu có).

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

1. Trước khi tiến hành đấu giá 30 ngày, phải thông báo công khai thừa đất tổ chức đấu giá ít nhất 2 lần, mỗi lần cách nhau 3 ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng như đài phát thanh, truyền hình địa phương, báo địa phương, cổng thông tin điện tử của tỉnh và các phương tiện thông tin đại chúng khác;

Đối với quỹ đất bán đấu giá thông báo từ lần thứ 2 trở đi, nhưng không điều chỉnh về giá sàn hoặc quy hoạch thì thời gian thông báo trên các phương tiện thông

tin đại chúng ít nhất là 10 ngày trước ngày bán đấu giá. Nếu có thay đổi về giá sàn hoặc quy hoạch thì phải thông báo đủ 30 ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng như thông báo lần thứ nhất.

Đồng thời với quá trình thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, phải niêm yết công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá, tại các cơ quan tổ chức bán đấu giá và trụ sở Ủy ban Nhân dân cấp huyện, Ủy ban Nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất đấu giá.

Tùy theo từng trường hợp cụ thể, Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện xem xét quyết định việc mở rộng phạm vi thông báo công khai trên các Đài truyền hình Trung ương, Báo Trung ương phát hành trên phạm vi toàn quốc để các tổ chức, cá nhân trong nước có điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

2. Nội dung thông báo công khai gồm: Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức bán đấu giá; địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng hiện tại, 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; Giá khởi điểm bán đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến việc bán đấu giá.

Điều 15. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã thông báo công khai.

2. Đối tượng tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt cọc (tiền bảo lãnh - tiền đặt trước):

Mức thu tiền đặt cọc được xác định trong phương án bán đấu giá và do cấp có thẩm quyền qui định cụ thể cho từng cuộc bán đấu giá để tránh tình trạng lợi dụng, thông đồng hoặc từ chối mua để trục lợi.

Mức thu tiền đặt cọc qui định là 15% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được xác định theo Điều 12 của qui chế này. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt cọc vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

b) Phí đấu giá: Là khoản phí mà các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá.

Mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá thực hiện theo đúng qui định hiện hành.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đất được hoàn trả khoản tiền đặt cọc trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả tiền đặt cọc được qui định tại nội qui đấu giá nhưng không vượt quá 05 ngày (ngày làm việc) kể từ khi cuộc bán đấu giá kết thúc.

b) Người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đất không được hoàn trả khoản tiền đặt cọc và phải nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước trong các trường hợp sau:

a) Người đã đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

b) Người tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi nhưng trả giá vòng sau thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

c) Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất, người rút lại giá đã trả tại cuộc bán đấu giá.

d) Người vi phạm quy chế đấu giá, nội qui của cuộc đấu giá đó.

5. Tại cuộc bán đấu giá người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả thì bị truất quyền tham gia trả giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt cọc. Khoản tiền đặt cọc này thuộc về tổ chức bán đấu giá tài sản nếu cuộc bán đấu giá thành. Nếu cuộc bán đấu giá không thành thì khoản tiền đặt cọc này được nộp vào ngân sách nhà nước.

6. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá được quyền đăng ký đấu giá nhiều thửa đất khác nhau. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng cuộc bán đấu giá cơ quan được giao thực hiện phương án bán đấu giá thống nhất với tổ chức đấu giá chuyên nghiệp quyết định việc cho phép những người tham gia đấu giá, nhưng không trúng đấu giá thửa đất trước, nếu không vi phạm quy chế đấu giá thì được quyền tham gia đấu giá thửa đất sau và phải nộp thêm phí đấu giá theo qui định.

Điều 16. Bước giá, hình thức đấu giá và nội qui đấu giá

1. Bước giá: Là một khoảng tiền chênh lệch tối thiểu giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước với mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo và được cố định cho tất cả các vòng đấu.

Số tiền qui định về bước giá do cấp có thẩm quyền phê duyệt tại phương án bán đấu giá, phù hợp với điều kiện cụ thể của từng cuộc bán đấu giá. Nhưng mức tối thiểu không dưới 2% và tối đa không quá 5% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được xác định theo Điều 12 của qui chế này.

Trong từng vòng đấu người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá qui định.

2. Hình thức đấu giá:

Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

Thời gian qui định cụ thể cho từng vòng bỏ phiếu tối đa không quá 5 (năm) phút.

3. Nội qui phiên bán đấu giá:

Mỗi phiên (cuộc) bán đấu giá, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành nội qui của phiên bán đấu giá đó. Nội qui này phải được phổ biến công khai cho tất cả những người đăng ký tham gia đấu giá theo qui định của pháp

luật. Mọi thắc mắc liên quan đến Quy chế đấu giá này và nội qui của phiên bán đấu giá đó phải được giải đáp cụ thể trước khi mở phiên bán đấu giá.

Nội qui bán đấu giá phải bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- a) Tên, địa chỉ (vị trí địa điểm), diện tích của thửa đất bán đấu giá
- b) Đối tượng được đăng ký tham đấu giá và đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá.
- c) Hồ sơ, địa điểm và thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá
- d) Giá khởi điểm, tiền đặt cọc, lệ phí tham gia đấu giá.
- e) Hình thức đấu giá và bước giá.
- g) Trình tự thủ tục tiến hành phiên bán đấu giá.
- h) Các trường hợp vi phạm Quy chế, Nội qui đấu giá và các hình thức xử lý tiền đặt cọc.
- i) Thời gian nộp tiền trúng đấu giá, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- k) Các nội dung khác do Hội đồng đấu giá thống nhất qui định nhưng không trái với Quy chế đấu giá này.

Điều 17. Trình tự thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất do nhà nước quản lý

1. Cuộc bán đấu giá phải được tiến hành liên tục theo trình tự sau đây

a) Mở đầu cuộc bán đấu giá tài sản, đấu giá viên hoặc người điều hành (đối với Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt) cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đại diện các cơ quan tham gia chứng kiến hoặc thành viên Hội đồng; thông báo nội quy của cuộc bán đấu giá tài sản; công bố danh sách người đăng ký mua tài sản bán đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá tài sản; giới thiệu từng thửa đất bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá

b) Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá (theo mẫu) và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

c) Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá thu hết các phiếu trả giá đã phát ra và chỉ công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó, không công bố cụ thể tên người trả giá cao nhất.

d) Sau 3 lần nhắc lại mức giá trả cao nhất và mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo, người tham gia đấu giá không có yêu cầu trả giá tiếp (vòng 2) được mời ra khỏi khu vực dành cho người trả giá. Người điều hành bán đấu giá công bố giá khởi điểm vòng 2, phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả tiếp tục (vòng 2) vào phiếu của mình.

e) Cuộc bán đấu giá được tiến hành tiếp tục cho đến khi không còn ai có yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá công bố mức giá

trúng đấu và người trúng đấu giá của vòng đấu cuối cùng. Sau khi công bố người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

g) Trường hợp có 2 người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không có yêu cầu trả giá tiếp, người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức rút thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

2. Rút lại giá đã trả:

Tại cuộc bán đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi công bố người trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

3. Từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá

a) Tại cuộc bán đấu giá, khi đã công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người này từ chối nhận chuyển nhượng thì được chuyển nhượng cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua. Người từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá bị mất tiền đặt trước.

b) Trong trường hợp có từ hai người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau đáp ứng điều kiện tại điểm a khoản này thì quyền sử dụng đất được chuyển nhượng cho một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán đấu giá.

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

d) Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá tài sản. Biên bản phải có chữ ký của đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá và thành viên Hội đồng, người lập biên bản, các cơ quan tham gia chứng kiến, người trúng đấu giá và người tham gia đấu giá.

Nội dung biên bản bán đấu giá: Ngoài những nội dung cần thiết của một biên bản thông thường, biên bản bán đấu giá còn gồm những nội dung chủ yếu sau: Địa điểm tổ chức đấu giá; Số người tham gia đấu giá (họ, tên, địa chỉ)...; Mức giá khởi điểm, Mức giá trả cao nhất; Người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, CMND...), Giá trúng đấu giá...

5. Kết quả bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá. Trong trường hợp bán đấu giá thành thì Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 18. Thẩm định và phê duyệt kết quả bán đấu giá:

1. Kết quả bán đấu giá đất ở phân lô thuộc các dự án cấp tỉnh, kết quả bán đấu giá các khu nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân

tỉnh do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt trên cơ sở biên bản bán đấu giá do Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt lập (có đủ chữ ký của các thành viên Hội đồng) hoặc văn bản thẩm định của Sở Tài chính (trong trường hợp thuê tổ chức đấu giá chuyên nghiệp bán đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Kết quả bán đấu giá quỹ đất thuộc các dự án đầu thầu công trình, đấu giá đất trong một gói thầu hoặc đấu thầu, đấu giá đất lựa chọn nhà đầu tư do Sở kế hoạch và Đầu tư thẩm định trình Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

3. Kết quả bán đấu giá quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy chế này do Chủ tịch Ủy ban Nhân dân cấp huyện phê duyệt.

4. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh Nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), vị trí thửa đất, giá trúng đấu, tổng số tiền và tiến độ nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá (nếu cần) và các nội dung cần thiết khác.

Điều 19. Hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền hủy kết quả đấu giá trong các trường hợp sau:

a) Xác định giá khởi điểm không đúng qui định hoặc giá khởi điểm chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Không thực hiện qui định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Lập danh sách không những người đăng ký tham gia đấu giá;

d) Có hành vi gian dối để tham gia hoặc cho phép người khác tham gia cuộc bán đấu giá trái với quy định về người không được tham gia đấu giá;

2. Hợp đồng bán đấu giá, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo qui định của pháp luật dân sự.

3. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy theo qui định tại điều này, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau diện tích đất đã nhận, trường hợp không hoàn trả bằng diện tích đất thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo qui định của pháp luật.

4. Việc tổ chức đấu giá lại đối với tài sản là quyền sử dụng đất bị hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện như đối với bán đấu giá lần đầu.

Điều 20. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá có giá trị xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là cơ sở pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

2. Thẩm quyền ký kết hợp đồng

a) Đối với việc bán đấu giá quyền sử dụng đất do Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt tổ chức, UBND tỉnh ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

b) Đối với việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thông qua việc thuê Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, thì Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

c) Đối với việc bán đấu giá quỹ đất thuộc các dự án đấu thầu công trình, đấu giá đất trong một gói thầu hoặc đấu thầu, đấu giá đất lựa chọn nhà đầu tư thì tùy thuộc vào điều kiện của từng dự án, UBND tỉnh sẽ ký kết hợp đồng hoặc ủy quyền cho các cơ quan chức năng ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư.

3. Nội dung hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá;
- b) Họ, tên của đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá;
- c) Họ, tên, địa chỉ của người được ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định tại khoản 2 điều này;
- d) Họ tên, địa chỉ, số chứng minh Nhân dân của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Thời gian, địa điểm bán đấu giá ;
- e) Thửa đất bán đấu giá;
- g) Giá khởi điểm của thửa (lô) đất bán đấu giá;
- h) Giá trúng đấu;
- i) Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền sử dụng đất đã bán đấu giá;
- k) Thời hạn, địa điểm giao đất thực địa đã bán đấu giá cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- l) Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ của các bên.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá được lập thành ít nhất là 05 bản, trong đó tổ chức bán đấu giá tài sản giữ một bản và gửi cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá 01 bản, cơ quan tài chính 01 bản, cơ quan Thuế 01 bản, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất 01 bản.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xác định từ thời điểm quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cấp có thẩm quyền.

2. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- b) Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- c) Nộp 100% số tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo đúng thời hạn qui định.
- d) Thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ được xác định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo qui định của pháp luật.

Điều 22. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện phương án bán đấu giá (trường hợp thuê tổ chức đấu giá chuyên nghiệp) có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

2. Căn cứ vào Biên bản bán đấu giá, quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán đấu giá và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo qui định của pháp luật và đất đai.

3. Thời hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo qui định hiện hành của pháp luật.

4. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá có yêu cầu và được Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp cung cấp dịch vụ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì phải trả phí dịch vụ cho Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

Mức chi phí dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở chi phí cần thiết, hợp lý và giá cả thị trường.

Điều 23. Phí, chi phí bán đấu giá

1. Đối với Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt thì chi phí bán đấu giá được ngân sách nhà nước cấp theo dự toán được duyệt hàng năm hoặc theo vụ việc. Việc quản lý, sử dụng và quyết toán chi phí bán đấu giá theo qui định hiện hành về quản lý ngân sách nhà nước.

2. Đối với tổ chức đấu giá chuyên nghiệp:

a) Trường hợp đấu giá thành, ngân sách nhà nước thanh toán cho tổ chức đấu giá chuyên nghiệp các khoản phí và chi phí như sau:

- Phí bán đấu giá theo qui định của pháp luật về phí, lệ phí

- Chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất do Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao thực hiện phương án thỏa thuận.

b) Trường hợp bán đấu giá không thành thì ngân sách nhà nước chỉ thanh toán chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất do Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao thực hiện phương án thỏa thuận.

c) Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá và các khoản thu khác của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo qui định của pháp luật về phí, lệ phí và chế độ tài chính áp dụng cho đơn vị sự nghiệp có thu, chế độ tài chính của doanh nghiệp hiện hành.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Xử lý vi phạm

1. Tại cuộc bán đấu giá, nếu phát hiện các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho nhà nước thì Hội đồng đấu giá hoặc đấu giá viên được quyền lập biên bản và tuyên bố hủy cuộc bán đấu giá đối với thửa đất đang tổ chức bán đấu giá và dừng bán đấu giá đối với các thửa đất dự kiến bán đấu giá trong cùng thời gian đã công bố. Các tổ chức, cá nhân vi phạm tại cuộc bán đấu giá sẽ không được tham gia đấu giá khi cuộc bán đấu giá được tổ chức lại lần sau.

2. Thành viên Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và các cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá mà cố ý làm trái quy định tại Quy chế này hoặc có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới, thông đồng với những người tham gia đấu giá, gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 25. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về đấu giá.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

Giao trách nhiệm cho Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh căn cứ chức năng quyền hạn, phối hợp hướng dẫn các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện tổ chức đấu giá đất, tham mưu cho Ủy ban Nhân dân tỉnh trong việc phê duyệt phương án tổ chức đấu giá đất và phê duyệt kết quả đấu giá theo đúng thẩm quyền qui định tại Quy chế này.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc gửi về Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt của tỉnh tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Ngọc Thọ