

Số: 29/2012/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày 16 tháng 8 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất
để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê
đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

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;

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 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 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;

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 hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký; thay thế Quyết định số 53/2006/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Giao Sở Tài chính triển khai và theo dõi việc thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (I, II);
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Đoàn ĐBQH đơn vị tỉnh;
- TT/TU, TT/HĐND tỉnh;
- CT & các PCT/UBND tỉnh;
- LĐVP/UBND tỉnh;
- Lưu VT, KTTH, HS.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Minh Hoan

QUY CHẾ

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 29/2012/QĐ-UBND
ngày 16 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất (gọi tắt là đấu giá) để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định 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 3. Các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

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, trừ trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
 - 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) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.
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.
4. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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; 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 thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.
3. Có hồ sơ kỹ thuật thửa đất (trích lục hoặc trích đo thửa đất) do cơ quan Tài nguyên và Môi trường xác lập.
4. 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 đấu giá do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.
 - b) Đối với quỹ đất do Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) quản lý thì phương án bán đấu giá do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

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

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt 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 đầy đủ điều kiện và khả năng 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. Mỗi hộ gia đình chỉ được 01 (một) cá nhân tham gia đấu giá; mỗi tổ chức chỉ được 01 đơn vị tham gia đấu giá; có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được 01 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 01 doanh nghiệp tham gia đấu giá.

Điều 6. Nguyên tắc đấu giá

1. Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá.
2. Phiên đấu giá được tiến hành khi có từ 02 (hai) tổ chức hoặc cá nhân trở lên đăng ký đủ điều kiện tham gia đấu giá.
3. Mọi cuộc bán đấu giá đều phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Quy chế này, trừ trường hợp bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt có thành lập Hội đồng bán đấu giá và pháp luật có quy định khác.

Chương II

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 7. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.
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 (gọi chung là doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).
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 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Điều 8. Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt được thành lập để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị lớn, phức tạp hoặc trong trường hợp không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá.

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

a) Thành phần Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng: Giám đốc Sở Tài chính.
- Thành viên tham gia Hội đồng: lãnh đạo cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Thanh tra, Xây dựng, cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất và đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.
- Hội đồng làm việc theo chế độ kiêm nhiệm và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Trình tự thủ tục tiến hành đấu giá thực hiện theo quy định tại Quy chế này và các văn bản pháp luật có liên quan.

c) Kinh phí hoạt động của Hội đồng được tính trong chi phí đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt thực hiện theo Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Điều 9. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất (Trung tâm phát triển quỹ đất, cơ quan có chức năng quản lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước...) có trách nhiệm ký hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 25 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ để thực hiện việc bán đấu giá, làm cơ sở thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, thu tiền bán đấu giá của người trúng đấu giá và thanh toán phí bán đấu giá cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

2. Phối hợp với tổ chức đấu giá chuyên nghiệp xây dựng phương án đấu giá, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tiến hành thông báo và tổ chức đấu giá; phương án đấu giá phải bao gồm một số nội dung cụ thể như sau:

a) Căn cứ pháp lý tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

b) Chi tiết về lô đất: diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, địa chỉ lô đất.

c) Văn bản về các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, bản vẽ quy hoạch chi tiết phân lô, cơ cấu sử dụng đất (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Thời gian thông báo công khai.

đ) Thời gian tổ chức đấu giá.

e) Giá khởi điểm.

g) Giá trị tài sản, công trình trên đất, chi phí có liên quan đến khu đất bán đấu giá (nếu có).

h) Khoản tiền đặt trước.

i) Bước giá đấu giá.

k) Thời gian và tiến độ nộp tiền trúng đấu giá.

l) Các yêu cầu khác (nếu có).

3. 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 III

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

Điều 10. Lựa chọn tổ chức bán đấu giá

Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất được quyền lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, hình thức bán đấu giá quy định tại Quy chế này để bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá cho thuê đất, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt hoặc trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 11. Xác định giá khởi điểm

Việc xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 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.

Điều 12. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất giữa cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 25, Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Điều 13. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá

1. Trước khi tiến hành đấu giá 30 (ba mươi) ngày, tổ chức đấu giá chuyên nghiệp phải thông báo công khai thửa đất tổ chức đấu giá ít nhất 2 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 3 (ba) ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng như: Đài Phát thanh và Truyền hình Đồng Tháp; Đài Truyền thanh các huyện, thị xã, thành phố; Báo Đồng Tháp; Cổng thông tin điện tử của tỉnh. Đồng thời, niêm yết công khai tại nơi có bất động sản (đất) bán đấu giá, tại địa điểm tổ chức bán đấu giá và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất bán đấu giá.

Đối với quỹ đất bán đấu giá đã 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 (ba mươi) ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng như thông báo lần thứ nhất.

Tùy theo từng trường hợp cụ thể, cấp có thẩm quyền quyết định bán đấu giá đề nghị Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp mở rộng phạm vi thông báo công khai trên các Đài Truyền hình Trung ương, Đài Tiếng nói Việt Nam, các Báo 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.
- 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.
- Giá khởi điểm bán đấu giá.

Điều 14. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt thông báo công khai.

2. Người tham gia đấu giá phải nộp phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

a) Phí tham gia 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 quy định hiện hành.

b) Mức thu tiền đặt trước được xác định trên cơ sở giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá, cụ thể như sau:

- Giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở xuống: 15% giá khởi điểm.
- Giá khởi điểm trên 1 tỷ đến 5 tỷ đồng: 10% giá khởi điểm.
- Giá khởi điểm trên 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng: 8% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng: 5% giá khởi điểm.
- Giá khởi điểm trên 50 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng: 3% giá khởi điểm.
- Giá khởi điểm trên 100 tỷ đồng: 1% giá khởi điểm.

Khoản tiền đặt trước được nộp cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt.

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

4. Trong trường hợp người tham gia đấu đã nộp khoản tiền đặt trước và trúng đấu giá thì được xử lý như sau:

a) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền một lần thì tiền đặt trước được trừ vào giá giao đất hoặc giá cho thuê đất.

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền thành nhiều lần thì tiền đặt trước được trừ vào giá giao đất hoặc giá cho thuê đất ở lần sau cùng.

5. Trường hợp không trúng đấu giá, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Điều 15. Nội quy, bước giá đấu giá

1. Nội quy đấu giá:

Mỗi phiên (cuộc) bán đấu giá, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành nội quy của phiên bán đấu giá đó. Nội quy 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 quy của phiên bán đấu giá phải được giải đáp cụ thể trước khi mở phiên bán đấu giá.

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

Trong từng vòng đấu giá 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 quy định.

Điều 16. Trình tự, hình thức, thủ tục tổ chức bán đấu giá

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

Mở đầu cuộc bán đấu giá, đấu giá viên hoặc người điều hành (đối với Hội đồng bán đấu giá tài sản 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; công bố danh sách người đăng ký tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; 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.

Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt 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: đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu người tham gia đấu giá bắt đầu trả giá từ giá khởi điểm. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên nhắc lại 3 (ba) lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng 30 (ba mươi) giây. Sau 3 (ba) lần nhắc lại, nếu không có người trả giá tiếp thì đấu giá viên công bố kết quả, người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

2. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín: đấu giá viên phát cho mỗi người tham gia đấu giá một tờ phiếu trả giá, yêu cầu họ ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào thùng phiếu. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, đấu giá viên công bố mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu mà không công bố tên của người đã trả giá cao nhất, tiếp tục phát phiếu cho những người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Mức giá cao nhất đã trả ở vòng trước được xem là giá khởi điểm của vòng trả giá tiếp theo. Cuộc bán đấu giá kết thúc khi đã thực hiện hết số vòng bỏ phiếu tối đa hoặc không còn ai yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên công bố mức giá trúng đấu và người trúng đấu giá của vòng 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.

Trong trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

3. Các hình thức đấu giá khác do cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thỏa thuận phải tuân theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục bán đấu giá quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

4. Diễn biến của cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá. Biên bản bán đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá, người ghi biên bản, các cơ quan tham gia chứng kiến, người trúng đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá. Trường hợp đấu giá không thành vẫn lập biên bản bán đấu giá không thành.

5. Kết quả cuộc 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 cuộc bán đấu giá lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 17. Rút lại giá đã trả

Tại cuộc bán đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá vi phạm điều hành cuộc bán đấu giá 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 mất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Điều 18. Từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá

1. Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá đã công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất mà người này từ chối nhận chuyển nhượng thì được chuyển nhượng cho người trả giá liền kề cao nhất, đồng thời phải thỏa điều kiện: 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.

Trong trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau, đáp ứng điều kiện tại khoản 1 Điều này thì quyền sử dụng đất, quyền thuê đất được chuyển nhượng cho 01 (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.

3. 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.

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

Điều 19. Xem xét và phê duyệt kết quả đấu giá

1. Căn cứ biên bản bán đấu giá, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất phê duyệt kết quả đấu giá.

2. 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 lô đất, giá trúng, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước và các nội dung cần thiết khác.

Điều 20. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và các điều kiện về thửa đất được tổ chức đấu giá quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 Quy chế này, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất hướng dẫn người trúng đấu giá liên hệ cơ quan Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục giao đất hoặc cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường theo thẩm quyền được phân cấp có trách nhiệm lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất hoặc quyết định cho

thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa theo đúng quy định.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân trúng đấu giá có yêu cầu và được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt cung cấp dịch vụ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả chi phí dịch vụ cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt.

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 21. Quyền lợi và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền lợi: 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.

2. Nghĩa vụ: thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời, thực hiện đúng theo các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 22. Phương thức thanh toán đối với người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá sẽ được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời ký vào biên bản trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá.

2. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo phê duyệt kết quả đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thanh toán đủ giá trị trúng đấu giá. Tùy theo tính chất và quy mô dự án được cơ quan có thẩm quyền phân kỳ thanh toán cụ thể trong hồ sơ đấu giá đã được phê duyệt.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê, người trúng đấu giá nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

4. Sau khi nhận được văn bản phê duyệt kết quả đấu giá của cấp thẩm quyền, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ trực tiếp hoặc thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Nội dung thông báo gồm: thời gian nộp tiền trúng đấu giá, địa điểm (Kho bạc Nhà nước) để người trúng đấu giá nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Điều 23. Thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá

Việc thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Quy chế ban hành kèm theo 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.

Điều 24. Thanh toán chi phí đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Điều 9, Điều 11, Điều 13 của Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 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.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Xử lý vi phạm

Thành viên Hội đồng đấu giá tài sản 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 26. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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


Điều 27. Trách nhiệm của các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

1. Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này.

2. Các sở, ngành tỉnh có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo chức năng, nhiệm vụ của mình tổ chức triển khai, phối hợp thực hiện theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương./. //

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Minh Hoan