

Số: 4949/2015/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 27 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/NĐ-CP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện 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 16/3/2012 của Bộ Tài chính về hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1267/TTr-STNMT ngày 15 tháng 10 năm 2015,

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 Thanh Hóa”.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan, hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức triển khai, thực hiện Quyết định này; định kỳ (tháng, quý, năm) tổng hợp kết quả thực hiện, đề xuất biện pháp giải quyết khó khăn, vướng mắc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 359/2012/QĐ-UBND ngày 03/02/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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; Quyết định số 1440/2013/QĐ-UBND ngày 26/5/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 27 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 Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 359/2012/QĐ-UBND ngày 03/2/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa. Các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất trước đây trái với quy định tại Quyết định này đều bị bãi bỏ.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nội vụ, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Qu*

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Bộ Tài chính, Bộ TN&MT, Bộ Tư pháp;
- TTr Tỉnh ủy, TTr HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH Thanh Hóa;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- UB MTTQ tỉnh và các đoàn thể cấp tỉnh;
- Công báo tỉnh Thanh Hóa;
- Công thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu: VT, KTTT (QDCD 15-013).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH *ch*



Nguyễn Đình Xứng

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 Thanh Hóa

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4949/2015/QĐ-UBND
ngày 27/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)*

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 (sau đây gọi tắt là đấu giá) để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Người được tham gia đấu giá

1. Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai và có đủ điều kiện tham gia theo quy định tại Điều 4 Quy chế này.

2. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản: Người tham gia đấu giá là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có vốn pháp định đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Người được tham gia đấu giá quy định tại Điều 3 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu quy định, phù hợp với từng dự án cụ thể, trong đó có nội dung cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định.

2. Điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính

a) Người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; đồng thời phải đáp ứng cho tất cả các dự án mà tổ chức đang thực hiện.

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có phương án đầu tư xây dựng khả thi, hiệu quả.

b) Ký quỹ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Trường hợp đấu giá đất đã chia lô làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần các điều kiện quy định tại điểm a, b khoản này.

3. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định nội dung này thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành khác đối với chủ đầu tư.

4. Trong một gói đấu giá: Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (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.

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

6. Tùy theo tính chất, đặc điểm và quy mô của gói đấu giá, đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá sẽ được xác định cụ thể trong phương án đấu giá do cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 1, Điều 13, Quy chế này.

Điều 5. Người không được tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc 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 được giao ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá

quyền sử dụng đất, người được trực tiếp thẩm định, định giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất để tổ chức đấu giá.

3. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của những người quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Người được chủ sở hữu ủy quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất, người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

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.

6. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại Điều 4 Quy chế này.

Điều 6. Quỹ đất thực hiện đấu giá

1. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

2. Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

3. Quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

4. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

5. Đất cho thuê thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

6. Đất sử dụng vào mục đích giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

7. Đất để giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

8. Đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

9. Đất Nhà nước thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; đất Nhà nước thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a,b,c,d Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn).

10. Trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 7. Điều kiện về thửa đất được tổ chức đấu giá

Đất được đấu giá quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước.

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; đất đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh; đất sử dụng vào mục đích thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối: phải hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng; có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, khu dân cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trong đó xác định rõ chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số kỹ thuật hạ tầng khác).

5. Đối với trường hợp đấu giá đất chia lô (thửa) cho hộ gia đình, cá nhân phải được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo mặt bằng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 8. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trừ quỹ đất quy định tại Khoản 2 Điều này, trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện), Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá bao gồm:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đối với đất xen cư (là đất ở nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc ít nhất có 01 mặt tiếp giáp với khu dân cư hiện có và có tổng diện tích đất ở theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt dưới 1.000 m²).

b) Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất và phòng Tài nguyên và Môi trường.

Điều 9. Lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm

1. Trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính tổng hợp, lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm trên địa bàn tỉnh.

2. Danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm trên địa bàn tỉnh là một nội dung trong Kế hoạch định giá đất cụ thể hằng năm được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 10. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp

của các bên tham gia, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Quy chế này và các quy định khác của pháp luật liên quan.

2. Mọi cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đều phải do đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục quy định, trừ trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 20 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ và Điều 5 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 11. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất, cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 12. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 của Điều này.

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Điều 5 Thông tư liên tịch số 14/2014/TTLT-BTNMT-BTP của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 13. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để ký kết hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

b) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

c) Yêu cầu dừng cuộc đấu giá nếu phát hiện có vi phạm.

d) Có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

đ) Thông báo công khai việc thuê Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Ký hợp đồng và thanh toán phí thực hiện đấu giá cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

g) Ký hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

h) Phối hợp bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

i) Nộp tiền thu được của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế vào ngân sách nhà nước.

k) Báo cáo kết quả đấu giá về Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân tỉnh chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc sau mỗi phiên đấu giá.

2. Quyền và trách nhiệm của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

a) Được cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến khu đất đấu giá.

b) Được thanh toán phí thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

c) Các quyền khác thực hiện theo nội dung hợp đồng đấu giá.

d) Thực hiện việc bán đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật có liên quan và Quy chế này; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất. Bồi thường thiệt hại cho người tham gia đấu giá khi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá và các quy định khác của pháp luật mà gây thiệt hại cho người tham gia đấu giá.

đ) Ban hành nội quy cuộc bán đấu giá. Nội quy cuộc bán đấu giá phải được chấp thuận của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Niêm yết thông báo công khai việc bán đấu giá, thu phí hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước; nộp tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo nội dung hợp đồng bán đấu giá.

Điều 14. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2, 4 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất phải được ký kết giữa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 11 của Quy chế này với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

3. Nội dung của hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ và khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

4. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 27, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

5. Khi ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 11 Quy chế này có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp mà mình ký kết những hồ sơ, tài liệu có liên quan đến khu đất, lô đất được đấu giá.

Điều 15. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

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

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

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

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

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá; tiền ký quỹ (nếu có);

đ) Hình thức đấu giá, bước giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá (Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề). Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp từ 0,5 đến 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

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

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

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

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

k) Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất;

l) Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

m) Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá;

n) Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, cách xác định người trúng đấu giá;

o) Xử lý vi phạm.

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

a) Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trừ trường hợp quy định tại điểm b Khoản này.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chia lô (thửa) để đấu giá quyền sử dụng đất từng lô (thửa) cho hộ gia đình, cá nhân, đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản (trừ các dự án đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa thực hiện).

Điều 16. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Hồ sơ gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản với những nội dung chính như sau:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

3. Thẩm quyền phê duyệt quyết định đấu giá quyền sử dụng đất:

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Quy chế này ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 17. Xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá

1. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm (kèm theo phương án) về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

3. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Điều 18. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất, bán hồ sơ mời đấu giá

1. Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá tại địa điểm đấu giá và tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có khu đất, lô đất được đấu giá; đồng thời phải thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của trung ương hoặc địa phương (Đài Phát thanh và Truyền hình Thanh Hóa hoặc Báo Thanh Hóa đối với dự án cấp tỉnh tổ chức đấu giá; đài truyền thanh huyện, thị xã, thành phố đối với trường hợp bán phân lô cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở do cấp huyện tổ chức đấu giá); thời gian thông báo công khai ít nhất là 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày.

2. Nội dung niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá.

b) Thời gian, địa điểm đấu giá.

c) Địa điểm khu đất, lô đất được đấu giá.

d) Diện tích, kích thước, mốc giới của khu đất, lô đất được đấu giá.

đ) Giá khởi điểm của từng khu đất, lô đất được đấu giá.

e) Quy hoạch chi tiết của khu đất, lô đất được đấu giá.

g) Mục đích sử dụng theo quy hoạch của khu đất, lô đất được đấu giá.

- h) Thời hạn sử dụng của khu đất, lô đất được đấu giá.
- i) Thời gian và địa điểm tham khảo hồ sơ khu đất, lô đất được đấu giá.
- k) Thời gian và địa điểm đăng ký đấu giá.
- l) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến khu đất, lô đất được đấu giá.

3. Bán hồ sơ mời đấu giá

a) Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Đơn tham gia đấu giá (trong đó có thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định);

- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 kèm theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, dự án khu đô thị, khu nhà ở; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư);

- Nội quy cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Các hồ sơ khác có liên quan (nếu có).

b) Hồ sơ mời đấu giá được bán công khai và không hạn chế; thời gian bán hồ sơ không được ít hơn 02 (hai) ngày làm việc.

Điều 19. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Người được tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Quy chế này thực hiện việc đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bán hồ sơ.

2. Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nộp phí đấu giá, khoản tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền ký quỹ (nếu có) theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh theo thời hạn đã được niêm yết, công khai việc bán đấu giá.

3. Phí đấu giá và tiền đặt trước.

a) Phí đấu giá: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp phí tham gia đấu giá theo quy định của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa và không được hoàn trả lại (trừ trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được).

b) Tiền đặt trước:

- Mức thu theo phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Khoản

tiền này được thu bằng tiền đồng Việt Nam hoặc Giấy bảo lãnh dự đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay của ngân hàng với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực từ 03 (ba) tháng trở lên kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu gói thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số gói tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá và phải nộp chậm nhất 02 (hai) ngày trước khi cuộc đấu giá chính thức tiến hành.

4. Xử lý tiền đặt trước.

a) Người tham gia đấu giá được lấy lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Cuộc đấu giá không tổ chức được;

- Không trúng đấu giá và không vi phạm các nội dung quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều này;

- Đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng xin hủy bỏ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá được thông báo;

- Được công bố trúng đấu giá bổ sung nhưng từ chối mua (trong trường hợp được công bố trúng đấu giá bổ sung theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 21 Quy chế này).

- Đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá đã khai mạc mà có lý do chính đáng (trường hợp bất khả kháng).

Khoản tiền đặt trước trong các trường hợp trên được trả lại chậm nhất là 02 (hai) ngày kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc.

b) Người tham gia đấu giá không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung quỹ nhà nước trong các trường hợp sau:

- Đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá khai mạc mà không có lý do chính đáng, hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá nhưng việc ủy quyền không hợp lệ.

- Tham gia đấu giá trả giá thấp nhất hơn giá khởi điểm đối với vòng 01 (một) và trả giá thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trực tiếp cộng thêm bước giá đối với vòng đấu thứ 02 (hai) trở đi.

- Trả giá cao nhất của vòng đấu đó, nhưng rút lại giá đã trả.

- Vi phạm nội quy đấu giá trong các trường hợp: Trao đổi thông tin dưới mọi hình thức (bằng lời nói, điện thoại...) với người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá đã được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở; gây mất

trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác; có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết đim giá tại cuộc đấu giá bị đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất lập Biên bản về những vi phạm này;

- Trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; bị hủy kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

Khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước.

5. Kiểm tra, xác định hồ sơ tham gia đấu giá:

Việc xác định điều kiện được nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, có sự chứng kiến của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tư pháp đối với quỹ đất do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá; đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Tư pháp đối với quỹ đất do Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố phê duyệt phương án đấu giá; lập biên bản xác định điều kiện được nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá ghi rõ thành phần tham dự, số lượng người tham gia đấu giá đủ và không đủ điều kiện được nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Đại diện các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản (biên bản và kết quả xét điều kiện được nộp hồ sơ tham dự đấu giá phải được bảo quản theo chế độ quản lý hồ sơ mật).

6. Chỉ được thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia cuộc bán đấu giá, không được công khai danh sách những người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá đặt trước thời điểm tổ chức cuộc bán đấu giá. Mọi sự điều chỉnh tên người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trước thời hạn tổ chức phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

Điều 20. Hình thức và trình tự tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói, bằng bỏ phiếu và các hình thức khác, được xác định cụ thể trong phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 34, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Điều 15, Điểm b, Khoản 2 Điều 16 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 04/03/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Điều 21. Xử lý các trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp ngay từ vòng đầu tiên, sau 05 (năm) phút, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thông báo ít nhất 03 (ba) lần nhưng không có người trả giá thì đấu giá viên tuyên bố cuộc đấu giá quyền sử dụng đất không thành. Trong trường hợp này, khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được hoàn lại.

2. Trường hợp người trả giá cao nhất từ chối mua

a) Tại cuộc đấu giá, trường hợp người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả, thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá thông báo truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước của người này. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tổ chức lại phiên đấu giá ngay sau đó và bắt đầu từ giá khởi điểm (là giá của người trả giá cao nhất liền kề trước đó).

Trong trường hợp người trả giá cao nhất liền kề và những người tham gia đấu giá còn lại từ chối đấu giá tiếp thì đấu giá viên sẽ thông báo chấm dứt phiên đấu giá.

b) Trường hợp sau khi cuộc đấu giá kết thúc, người đã được công bố trúng đấu giá và có văn bản từ chối mua, thì người trả giá cao nhất liền kề (theo biên bản trúng đấu giá) sẽ được xem xét phê duyệt là người trúng đấu giá bổ sung khi có đủ các điều kiện sau:

- Giá của người trả giá cao nhất liền kề không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu cuối cùng;

- Mức giá trả của người trả giá cao nhất liền kề cộng với khoản tiền đặt trước tối thiểu phải bằng mức giá đã trả giá cao nhất của người trúng đấu giá từ chối mua;

- Người trả giá cao nhất liền kề đồng ý mua.

Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ chối mua nêu trên mà có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá liền kề bằng nhau, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì phiên đấu giá coi như không thành.

3. Đối với thông báo đấu giá lần đầu mà không có người tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 (một) người đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc đấu giá không thành thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phương án xử lý phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình tổ chức đấu giá, nếu phát sinh các trường hợp đặc biệt chưa có trong Quy chế này, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 22. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

Điều 23. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ

tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất, bao gồm:

- a) Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Dự thảo quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất;
- c) Quyết định đấu giá quyền sử dụng thửa đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất;
- e) Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng thửa đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất đã bán đấu giá thành công gửi cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và người đã trúng đấu giá thửa đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) được quyết định công nhận trúng đấu giá;
- c) Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 24. Ký hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm ký kết hợp đồng thực hiện kết quả trúng đấu giá với người trúng đấu giá.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho đơn vị tổ chức

thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

3. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất được đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 4; khoản 1, 2, 3 Điều 19 Quy chế này, các quy định khác tại phương án đấu giá được duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

3. Chấp hành nghiêm túc nội quy cuộc đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá; có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp đầy đủ, đúng hạn tiền trúng đấu giá theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 27 Quy chế này.

3. Người trúng đấu giá phải 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. Sử dụng đất đúng mục đích; tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm tiến độ đầu tư xây dựng đã được quy định trong hồ sơ đấu giá; bảo đảm thời gian bắt đầu triển khai dự án đầu tư chậm nhất không quá 12 (mười hai) tháng; chậm tiến độ thực hiện dự án không quá 24 (hai bốn) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

Trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền

thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà người trúng đấu giá vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp do bất khả kháng) và bị xử lý vi phạm theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 31 Quy chế này.

Điều 27. Tổ chức thu nộp, thanh toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá

1. Tổ chức thu nộp tiền trúng đấu giá

a) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

b) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất của dự án.

- Quá thời hạn theo quy định trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Quá 90 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất nếu người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c) Số tiền trúng đấu giá được nộp vào ngân sách Nhà nước sau khi trừ đi chi phí bồi thường GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có), khoản được trích theo quy định của nhà nước. Sở Tài chính hoặc phòng Tài chính - Kế hoạch (dự án do cấp huyện tổ chức bán đấu giá) phối hợp với Kho bạc Nhà nước cùng cấp thực hiện phân chia tiền sử dụng đất cho các cấp ngân sách theo quy định, đồng thời hạch toán chi chí bồi thường GPMB, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có), khoản được trích theo quy định của Nhà nước vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

3. Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, thì người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ. Nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc giảm trừ được xác định theo nguyên tắc là khoản chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và giá trúng đấu giá đã được phê duyệt.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 28. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trong đó có danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ xác định giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

c) Tổ chức thẩm định phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh).

d) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

đ) Theo thẩm quyền được phân cấp, có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

e) Định kỳ theo dõi, kiểm tra việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Sở Tài chính

a) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, có trách nhiệm phối hợp thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định của Hội đồng.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm trên địa bàn tỉnh.

c) Phối hợp với Cục thuế theo dõi đôn đốc việc thu nộp tiền từ đấu giá quyền sử dụng đất vào NSNN theo quy định của pháp luật, đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy chế về nộp tiền sử dụng đất.

d) Hướng dẫn, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị, tổ chức có liên quan quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

đ) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh huy động và bố trí nguồn vốn từ Quỹ phát triển đất để thực hiện công tác bồi thường GPMB, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với các đơn vị có liên quan trong trường hợp cần thiết để kiểm tra, hướng dẫn lập, thẩm định, thỏa thuận quy hoạch chi tiết xây dựng theo thẩm quyền; cung cấp thông tin về quy hoạch khu đất đấu giá để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các quy hoạch chuyên ngành do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu việc giao cho các đơn vị lập quy hoạch các khu đất, lô đất đưa ra đấu giá trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Sầm Sơn, Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu đất, lô đất bám đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), vùng quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

c) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

d) Chủ trì tổ chức thẩm định, trình duyệt dự án đầu xây dựng theo thẩm quyền được quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao cơ quan lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; tổ chức thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá theo quy định.

b) Tổng hợp danh mục, kết quả thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng bằng nguồn vốn đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm.

c) Tổng hợp đề xuất các danh mục dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, khu đô thị và các khu chức năng khác (nếu có), hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) Phối hợp với Sở Tài chính xây dựng kế hoạch vốn hàng năm để cho vay, ứng trước phục vụ giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng trước khi đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

5. Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh.

b) Hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất; hướng dẫn việc ký hợp đồng thuê tổ chức thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; phối hợp kiểm tra, giám sát việc tổ chức phiên đấu giá.

d) Thông báo danh sách các tổ chức đấu giá chuyên nghiệp có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn.

đ) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Cục Thuế

a) Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Kiểm tra, đôn đốc và xử phạt nghiêm đối với những người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất chậm so với thời gian quy định.

Điều 29. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

2. Tổng hợp và xây dựng kế hoạch định giá đất, danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 9.

3. Phê duyệt phương án đấu giá và công nhận kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

4. Định kỳ hàng quý, tổng hợp kết quả đấu giá, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và Cục Thuế.

5. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Phối hợp với Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá tại địa điểm tổ chức cuộc đấu giá và tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có khu đất, lô đất được đấu giá; thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của xã, phường, thị trấn về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá.

b) Phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu đất, lô đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn được đấu giá; tổ chức thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Rà soát, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 30. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất

1. Tổng hợp danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/9 hàng năm.

2. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định đấu giá trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

3. Đề nghị xác định giá khởi điểm (kèm theo phương án) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức xác định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

4. Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

6. Thông báo, đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 31. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá

a) Người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 27 Quy chế này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, hồ sơ trình hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Thông tư 30/2014/TT-BTN&MT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp người trúng đấu giá bị hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá do vi phạm về thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì được hoàn lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, nhưng không được tính lãi và trượt giá; khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước. Số tiền đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt trước) chỉ được trả lại sau khi tổ chức đấu giá lại thành công khu đất đã bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

b) Nhà nước sẽ thu hồi lại đất nếu người trúng đấu giá vi phạm quy định tại điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Người trúng đấu giá trong trường hợp này được hoàn lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp sau khi đã trừ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính cho thời gian được gia hạn (nếu có) và không được tính lãi và trượt giá, không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng. Khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại và được nộp vào ngân sách nhà nước. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên chỉ được trả lại sau khi tổ chức đấu giá lại thành công khu đất đã bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

c) Người trúng đấu giá mà sử dụng đất sai mục đích, sai quy hoạch thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Xử lý vi phạm đối với tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá viên và người tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

4. Xử lý vi phạm đối với cán bộ, công chức

Cán bộ, công chức có liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái quy định của Quy chế này và các quy định khác của pháp luật về đấu giá đất; có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá mà gây thiệt hại cho Nhà nước và các bên liên quan hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành; vi phạm các quy định về quản lý sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng, thì tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

5. Giải quyết khiếu nại, tố cáo.

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng 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; pháp luật về dân sự và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 32. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 33. Quy định chuyển tiếp

Đối với các trường hợp quỹ đất đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đấu giá đã được phê duyệt. / *Qu*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH *ds*

The image shows a circular official seal of the Provincial People's Committee. The seal contains the text 'ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH' and 'CHỦ TỊCH'. A handwritten signature is written over the seal. The signature appears to be 'Đình Xung'.

Nguyễn Đình Xung