

Số: **03** /2017/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày **13** tháng 01 năm 2017

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 Nghệ An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 về Bán đấu giá tài sản; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp về quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 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; số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 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; số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 1813/TTr-STP ngày 12 tháng 12 năm 2016.

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 Nghệ An.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2017 và bãi bỏ phí tham gia đấu giá về quyền sử dụng đất tại khoản 2 Điều 9; khoản 3 Điều 2, khoản 4 Điều 10, khoản 2 Điều 12, khoản 2 Điều 22; khoản 3, khoản 5 Điều 44, Chương III và Đơn đăng ký tham gia đấu giá đất kèm theo Quy chế bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An ban hành kèm theo Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công an tỉnh, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *thg*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Cục Bổ trợ tư pháp (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản, Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Bộ Tài chính (để b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- TTr Tỉnh ủy; HĐND tỉnh; Đoàn ĐBQH;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- CV: NN (Hùng), KT (Nam);
- Lưu: VT, TH (Thương).

PR

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



Lê Xuân Đại

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 Nghệ An**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 03 /2017/QĐ-UBND
ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai năm 2013 (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất và các cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 3 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường - 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 (sau đây gọi là Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP).

3. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy chế này.

4. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, các tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất có thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để phục vụ dự án đầu tư và các đối tượng khác có liên quan đến việc đấu giá.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện độc lập, công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

3. Các cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đều phải do Đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản, trừ trường hợp cuộc bán đấu giá do Hội đồng đấu giá thực hiện.

4. Không được công khai danh sách những người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá đất trước ngày diễn ra cuộc bán đấu giá. Việc điều chỉnh thông tin người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

5. Một hộ gia đình, cá nhân chỉ được đăng ký tham gia đấu giá hoặc nhận ủy quyền để tham gia đấu giá đấu giá 01 (một) thửa đất trong cùng 01 (một) khu quy hoạch.

Điều 4. Bước giá

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liên kê trong trường hợp đấu giá bằng phương thức trả giá lên. Bước giá do đơn vị thực hiện đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

Điều 5. Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, bao gồm: Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản.

2. Hội đồng đấu giá do cơ quan có thẩm quyền quyết định thành lập trong các trường hợp sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất từ 500 tỷ đồng trở lên;

b) Đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp cần thiết phục vụ yêu cầu chính trị của địa phương, khi có dấu hiệu không minh bạch, làm thất thoát ngân sách nhà nước. Trong trường hợp này Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

c) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn miền núi cách trung tâm tỉnh lỵ từ 60 km trở lên mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng bán đấu giá;

d) Trường hợp không thuê được tổ chức thực hiện đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật để thực hiện việc bán đấu giá.

Thành phần của Hội đồng đấu giá thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc con dấu của đơn vị được ủy quyền theo quyết định thành lập Hội đồng đấu giá, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện sử dụng con dấu của Ủy ban nhân

dân cấp huyện hoặc con dấu của đơn vị được ủy quyền theo quyết định thành lập Hội đồng đấu giá.

Điều 6. Các trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

2. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người (hoặc tổ chức) tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người (hoặc tổ chức) đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành, thì cơ quan tổ chức đấu giá báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời gửi Sở Tư pháp để tổng hợp. Giá thực hiện giao đất, cho thuê đất được xác định là giá khởi điểm của lần đấu giá cuối cùng.

Điều 7. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (đấu giá quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất):

a) Đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt; có thông tin về quy hoạch xây dựng (chiều cao tầng, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng...). Đối với thửa đất (khu đất) được quy hoạch xây dựng với chức năng hỗn hợp thì phải có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500;

b) Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng; đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc sở hữu Nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị, nông thôn:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đã hoàn thành xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

c) Có thông tin về quy hoạch chi tiết liên quan đến khu đất, thửa đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất các trường hợp:

a) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

b) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

c) Dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

d) Dự án sử dụng đất thương mại và dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013);

đ) Giao đất, cho thuê đất khi 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;

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đấu giá đất trong trường hợp:

a) Để giao đất cho các cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ưu tiên bố trí sử dụng cho mục đích công cộng phục vụ nhân dân trong khu vực, nếu không có nhu cầu sử dụng cho mục đích công cộng thì tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Điều 9. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá là các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình 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 năm 2013.

2. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện:

a) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

- 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 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta

trở lên, đồng thời vốn của chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư 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;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

3. Các trường hợp không được tham gia phiên đấu giá:

a) Người mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá khó khăn trong nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người giám định, định giá tài sản đó;

c)) Người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người có thẩm quyền quy định tại điểm này;

d) Người tham gia đấu giá nhưng không trả giá hoặc trúng đấu giá nhưng không mua tài sản thì không được đăng ký tham gia đấu giá trong năm đó và 01 (một) năm tiếp theo;

đ) Người vi phạm khoản 5 Điều 3 Quy chế này.

Chương II

XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN, LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ, HỢP ĐỒNG ĐẤU GIÁ, GIÁM SÁT ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ 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 trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Nội dung chính của phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 2 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thêm các nội dung: hình thức đầu tư; mục tiêu đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc; hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng;

đự kiến tổng mức đầu tư của dự án; thời gian và tiến độ thực hiện dự án; nguồn vốn.

Điều 11. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy chế này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 8 Quy chế này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 8 Quy chế này.

Điều 12. Chuẩn bị hồ sơ và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

a) Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền 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 đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hồ sơ thửa đất đấu giá thực hiện theo khoản 2 Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Điều 13. Giá khởi điểm

1. Nguyên tắc và thẩm quyền xác định giá khởi điểm

a) Giá khởi điểm của thửa đất để đấu giá quyền sử dụng đất được xác định tại thời điểm trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và trước khi thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

b) Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá phải công khai giá khởi điểm.

2. Việc xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 14. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

1. Việc lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Chi phí đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị tư vấn, dịch vụ thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 11, Điều 12, Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây gọi là Thông tư số 48/2012/TT-BTC).

Điều 15. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Tại một số cuộc bán đấu giá, xét thấy cần thiết Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên - Môi trường và Công an tỉnh tham gia giám sát trực tiếp cuộc bán đấu giá.

Chương III

QUY TRÌNH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 16. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải niêm yết việc đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải thông báo công khai ít nhất 2 lần, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc, trên Báo Đấu thầu hoặc Đài Phát thanh và Truyền hình Việt Nam hoặc Báo Nghệ An hoặc Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Nghệ An.

3. Khi tiến hành niêm yết, thông báo thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết, thông báo trong hồ sơ đấu giá và lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất, lô đất đấu giá về việc đã tiến hành niêm yết, thông báo công khai.

Điều 17. Hồ sơ tham khảo đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất công khai và không hạn chế tại trụ sở đơn vị.

2. Người đăng ký tham gia đấu giá được tham khảo hồ sơ trong thời gian thông báo niêm yết. Hồ sơ gồm:

- a) Thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Đơn tham gia đấu giá (trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá);
- c) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);

đ) Quy hoạch khu đất; mục đích sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng (nếu có);

e) Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc quy hoạch xây dựng tỷ lệ 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 quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư);

g) Quy định điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 18. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 9 Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đã thông báo công khai.

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 và khoản tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn đã được niêm yết, công khai việc bán đấu giá.

Điều 19. Tiền đặt trước khi đăng ký tham gia đấu giá

1. Những người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước là 20% giá khởi điểm của quyền sử dụng đất được đưa ra đấu giá.

2. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản riêng của đơn vị thực hiện tổ chức đấu giá mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 5 triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá và đơn vị thực hiện bán đấu giá có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

4. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền trúng đấu giá.

5. Xử lý tiền đặt trước:

a) Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó;

b) Người đã nộp tiền đặt trước không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền đặt trước đó được nộp về ngân sách nhà nước trong trường hợp sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có các hành vi: cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; thông đồng, móc nối với đấu giá viên, đơn vị tổ chức thực hiện, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm mục đích làm sai lệch kết quả đấu giá; các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận nhận chuyển nhượng hoặc thuê quyền sử dụng đất được đấu giá;

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận trong các trường hợp: tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành đấu giá công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó; Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá trong trường hợp: đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi người điều hành điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận; trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 20. Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá xem về hồ sơ thửa đất sẽ đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa.

2. Thời gian tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa từ ngày niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá hai (02) ngày.

Điều 21. Hình thức và trình tự tiến hành cuộc đấu giá

1. Đơn vị thực hiện đấu giá thỏa thuận với đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:

- a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói;
- b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;
- c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
- d) Các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

2. Hình thức đấu giá phải được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

3. Trình tự tiến hành đấu giá theo hình thức quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP 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.

4. Trình tự tiến hành đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp được thực hiện như sau:

a) Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và ngày công bố công khai giá đã trả của người tham gia đấu giá. Đơn vị thực hiện đấu giá có trách nhiệm giới thiệu đất được đưa ra đấu giá; thông báo giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

b) Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc trong giấy than hoặc giấy tráng kim loại màu bạc hoặc chất liệu bảo mật khác, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu, được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được đơn vị thực hiện đấu giá niêm phong ngay khi nhận;

c) Tại buổi công bố công khai giá đã trả của người tham gia đấu giá, người điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

Người điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu và từng phiếu trả giá. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu, từng phiếu trả giá, công bố giá đã trả của từng người tham gia đấu giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố người trúng đấu giá;

d) Trong trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì ngay tại buổi công bố giá, người điều hành cuộc đấu giá tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Hình thức đấu giá trong trường hợp này do người điều hành cuộc đấu giá quyết định. Nếu người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 22. Xử lý các trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp sau khi cuộc đấu giá kết thúc, người đã được công bố trúng đấu giá có văn bản từ chối mua, thì người trả giá cao nhất liên kế (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:

a) Giá của người trả giá cao nhất liên kế không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu cuối cùng;

b) Mức giá trả của người trả giá cao nhất liên kế 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;

c) Người trả giá cao nhất liên kế đồng ý mua.

2. 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 liên kế bằng nhau, nếu giá liên kế đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liên kế 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. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, người điều hành cuộc đấu giá tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Người điều hành cuộc đấu giá quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp

hoặc không có người trả giá cao hơn thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá có thêm nội dung được quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy chế này.

Điều 24. Ký hợp đồng thuê đất, 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 trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện bán đấu giá bàn giao quyết định trúng đấu giá và hồ sơ đấu giá cho người trúng đấu giá để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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 hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã 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. Tổ chức thu nộp, thanh toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá

1. 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;

2. 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.

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

4. 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.

Chương IV

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

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

a) Ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá;

b) Thực hiện, yêu cầu thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

2. Nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hiện trạng thửa đất đấu giá và giải đáp các thắc mắc có liên quan;

c) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá thực hiện cuộc bán đấu giá;

d) Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Lập hồ sơ gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan Tài chính để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận hoặc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

a) Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và lập biên bản xử lý đối với người tham gia đấu giá có hành vi gây rối trật tự cuộc đấu giá, thông đồng, móc nối để đim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

b) Dừng cuộc đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng để xử lý khi phát hiện có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá hoặc khi phát hiện người điều hành cuộc đấu giá có hành vi thông đồng, móc nối để chìm giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

c) Đề nghị định giá quyền sử dụng đất;

d) Lựa chọn hình thức đấu giá quy định tại Điều 21 Quy chế này;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Tổ chức và thực hiện đấu giá theo Quy chế hoạt động của Hội đồng, Quy chế cuộc đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan;

c) Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng;

d) Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình đấu giá; tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng giải quyết khiếu nại phát sinh sau cuộc đấu giá; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

đ) Báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá;

e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 27 của Quy chế này;

b) Chủ trì cuộc họp của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất; phân công trách nhiệm cho từng thành viên;

c) Điều hành cuộc đấu giá hoặc phân công một thành viên Hội đồng hoặc đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo quy định của Quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Nhiệm vụ, quyền hạn khác theo Quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật có liên quan.

— 2. Thành viên Hội đồng thực hiện các công việc theo sự phân công của Chủ tịch Hội đồng và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 29. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

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

b) Phát hành, tiếp nhận, quản lý hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ban hành quy chế cho từng cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với Quy chế này và các văn bản pháp luật có liên quan;

b) Niêm yết, thông báo công khai cuộc bán đấu giá;

c) Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất niêm yết, thông báo công khai cuộc bán đấu giá; tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hiện trạng thửa đất đấu giá và giải đáp các thắc mắc có liên quan;

d) Thu, quản lý tiền đặt trước của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Gửi lịch bán đấu giá để Sở Tư pháp theo dõi, tổ chức giám sát cuộc đấu giá xét thấy cần thiết; đồng thời Báo cáo Sở Tư pháp danh sách các đối tượng thuộc điểm d khoản 3 Điều 9 Quy chế này;

e) Thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quy chế này và các quy định về đấu giá có liên quan; chịu trách nhiệm về kết quả cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

g) Nộp tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định;

h) Hoàn trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp được hoàn trả;

i) Bồi thường thiệt hại do lỗi của Đấu giá viên và các nhân viên khác của đơn vị gây ra trong quá trình thực hiện cuộc bán đấu giá;

k) Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

l) Thực hiện các yêu cầu của cá nhân, tổ chức giám sát đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

c) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Nộp đầy đủ, đúng thời hạn số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan Thuế;

b) Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức); Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân); Ủy ban nhân dân cấp xã (đối với trường hợp đấu giá quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê;

c) Nộp lệ phí trước bạ theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Chấp hành các quyết định xử lý vi phạm khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 31. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh

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

d) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. 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) 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);

c) Chủ trì, xác định giá cụ thể đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất cấp 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;

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) Theo dõi, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra, giám sát việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. 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 ngân sách nhà nước 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 giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Sở Xây dựng

a) Thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo thẩm quyền, trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Cung cấp và chấp thuận thông tin về quy hoạch - kiến trúc (sự phù hợp quy hoạch, mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ...) khu đất đấu giá theo quy định.

c) Chỉ đạo việc kiểm tra, giám sát công tác thực hiện quy hoạch kiến trúc được duyệt và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

d) Chủ trì tổ chức thẩm định dự án đầu tư 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.

5. 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;

đ) Hướng dẫn các nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

6. Cục Thuế tỉnh

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.

7. Công an tỉnh

a) Chỉ đạo các phòng chức năng, Công an các huyện hướng dẫn, phối hợp đảm bảo an ninh trật tự phục vụ tổ chức các cuộc đấu giá đất trên địa bàn.

b) Phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra, giám sát việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 32. 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. Ngay sau khi ký kết hợp đồng bán đấu giá với các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc thành lập Hội đồng đấu giá để bán đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổng hợp báo cáo về Sở Tư pháp.

5. Thành lập Hội đồng đấu giá trong trường hợp pháp luật cho phép.

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

7. Phối hợp, chỉ đạo Công an huyện, công an xã đảm bảo an ninh trật tự cuộc đấu giá đất tại địa phương.

8. 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.

Điều 33. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

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 30/10.

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

4. 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.

5. Phối hợp cùng cơ quan Thuế đơn 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 34. 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 Khoản 2 Điều 25 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 quy định về hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

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. Thủ trưởng, Phó thủ trưởng đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất nếu có cán bộ, công chức vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo trách nhiệm.

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 của pháp luật đấu giá và mục 5 Nghị định số 110/2015/NĐ-CP ngày 24/9/2013 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, thi hành án dân sự, phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã.

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

dụng, 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.

Việc 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 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 35. Quy định chuyển tiếp

1. 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.

2. Đối với các hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất đã được ký kết trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và quy định tại thời điểm ký kết hợp đồng.

3. Những căn cứ pháp lý đã được dẫn chiếu trong Quy chế khi có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế; những nội dung không nêu trong Quy chế này được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

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 Tư pháp để tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. / *Hy*

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


Lê Xuân Đại