

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 20/2010/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 22 tháng 7 năm 2010

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 Đắk Lắk.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 16 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế 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 29/TTr-STP ngày 01 tháng 7 năm 2010 và Công văn số 204/STP-TTĐG ngày 08 tháng 7 năm 2010,

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 Đắk Lắk”.

Điều 2. Giao cho Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, định kỳ 06 tháng và hàng năm báo cáo kết quả với Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; giám đốc các sở, ngành có liên quan ở tỉnh; chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; giám đốc các Trung tâm phát triển quỹ đất; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký, và thay thế các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 63/2005/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2005 về ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh

Đắk Lắk; Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2005 về việc thành lập Hội đồng đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lữ Ngọc Cư

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

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 Đắk Lắk

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20 /2010/QĐ-UBND

Ngày 22 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Các trường hợp được giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp...;
- c) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- đ) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

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

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

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

5. Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 3. Điều kiện về các lô (thửa) đất được tổ chức đấu giá

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

2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.
3. Có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Đối tượng được tham gia đấu giá

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

2. Các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng được nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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

2. Người làm việc trong Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt đang thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp tham gia xác định, phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá, người ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của những người đó.

3. Người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 6. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Những đối tượng quy định tại Điều 4 Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt cấp. Nội dung đơn phải có cam kết thực hiện đúng Quy chế này, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, triển khai dự án đầu tư, xây dựng công trình đúng thời gian và các quy định khác của pháp luật có liên quan khi trúng đấu giá.

Hồ sơ kèm theo khi đăng ký tham gia đấu giá:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân: bản sao giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ hợp lệ thay thế khác, sổ hộ khẩu gia đình (trường hợp bản sao không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền thì phải có bản chính để đối chiếu);

b) Đối với tổ chức: bản sao Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (trường hợp bản sao không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền thì phải có bản chính để đối chiếu); báo cáo tài chính, báo cáo thuế của năm trước liền kề (trừ doanh nghiệp mới thành lập trong năm).

2. Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính đối với đất dự án:

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

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật (Trường hợp đấu giá đất để làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì không yêu cầu có điều kiện này).

3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; cùng 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; trường hợp Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

4. Các điều kiện khác đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản:

a) Đối tượng 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 pháp luật;

b) Đối tượng là cá nhân tham gia đấu giá, sau khi trúng đấu giá phải thành lập doanh nghiệp có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Chương II

TỔ CHỨC CÓ CHỨC NĂNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ VIỆC KÝ HỢP ĐỒNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 7. Tổ chức có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Tổ chức bán đấu giá), gồm:

a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp;

b) Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản đăng ký hoạt động theo Luật Doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh;

c) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

2. Nhiệm vụ của Tổ chức bán đấu giá:

a) Thông báo công khai bản đồ quy hoạch tại địa điểm nhận đơn đăng ký và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, ghi rõ diện tích, mức giá khởi điểm của lô (thửa) đất đấu giá;

b) Giữ bí mật thông tin của người đăng ký tham gia đấu giá;

c) Cử người điều hành đấu giá;

d) Căn cứ đặc điểm, quy mô, tính chất của từng cuộc đấu giá, quy định nội quy, hình thức, thủ tục và trình tự đấu giá cho phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo đúng với quy định của pháp luật;

đ) Lưu giữ toàn bộ các hồ sơ có liên quan đến việc tổ chức đấu giá; chịu trách nhiệm về quy trình, thời gian thông báo đấu giá;

e) Giải quyết những kiến nghị hoặc khiếu nại của người tham gia đấu giá theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

3. Quyền hạn của Tổ chức bán đấu giá:

a) Từ chối nhận đơn đăng ký tham gia đấu giá đối với các trường hợp thuộc đối tượng quy định tại Điều 5 Quy chế này;

b) Thu phí đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá;

c) Yêu cầu tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện theo đúng quy định tại Quy chế này và nội quy đấu giá;

Điều 8. Tổ chức và hoạt động của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (sau đây gọi là Hội đồng đấu giá):

a) Điều kiện thành lập Hội đồng đấu giá:

Việc thành lập Hội đồng đấu giá được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư số 245/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính quy định thực hiện một số nội dung của Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

b) Thành phần của Hội đồng đấu giá:

- Chủ tịch hội đồng: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Phó Chủ tịch: Giám đốc Sở Tài chính;

- Thành viên tham gia Hội đồng đấu giá: Đại diện các sở, ngành chuyên môn liên quan;

- Cơ quan giúp việc của Hội đồng đấu giá: Sở Tài chính.

- Hội đồng đấu giá làm việc theo chế độ kiêm nhiệm và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh. Khi kết thúc việc đấu giá, Hội đồng đấu giá tự giải thể.

2. Trình tự, thủ tục tiến hành đấu giá của Hội đồng đấu giá thực hiện theo quy định tại Quy chế này và các văn bản pháp luật có liên quan.

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

Điều 9. Ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cơ quan ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện;

b) Trường hợp chưa thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc đất không giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý thì cơ quan đang quản lý đất thực hiện việc ký hợp đồng đấu giá với Tổ chức bán đấu giá;

2. Trách nhiệm của cơ quan ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất: Sau khi có phương án đấu giá đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các cơ quan được quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện việc ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá để thực hiện việc đấu giá.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 10. Giá khởi điểm và bước giá để đấu giá

1. Giá khởi điểm đấu giá:

a) Nguyên tắc xác định giá khởi điểm:

Giá khởi điểm để đấu giá khi giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được xác định theo nguyên tắc sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thuê đất thực tế trên thị trường, trong điều kiện bình thường, tại thời điểm xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, theo mục đích sử dụng của thửa đất, lô đất đấu giá; giá khởi điểm không được thấp hơn mức giá đất, giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ;

Giá khởi điểm chưa bao gồm lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính do người trúng đấu giá nộp.

b) Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm: Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, sau khi có báo cáo thẩm định của Sở Tài chính.

2. Bước giá:

a) Bước giá là mức chênh lệch giá giữa hai lần phát giá liên kế nhau áp dụng đối với trường hợp đấu giá đất giao hoặc đất thuê nhưng trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê, người tham gia đấu giá có quyền trả giá nhưng không được thấp hơn bước giá ở mỗi vòng đấu giá.

b) Bước giá được quy định như sau:

Giá trị khu đất, lô đất:	Bước giá
Dưới 500 triệu đồng:	5.000.000 đồng
Từ 500 triệu đồng đến dưới 01 tỷ đồng:	10.000.000 đồng
Từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng:	20.000.000 đồng
Từ 05 tỷ đồng đến dưới 10 tỷ đồng:	30.000.000 đồng
Từ 10 tỷ đồng đến dưới 20 tỷ đồng:	40.000.000 đồng

Từ 20 tỷ đồng trở lên:	50.000.000 đồng
------------------------	-----------------

Điều 11. Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trước khi tiến hành đấu giá ít nhất 30 (ba mươi) ngày, căn cứ vào giá khởi điểm, phương án đấu giá đã được phê duyệt, Tổ chức bán đấu giá thông báo công khai lô (thửa) đất đấu giá 02 (hai) lần; mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên Báo Đắc Lắc hoặc Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh (trường hợp xét thấy cần thiết thì thông báo trên phạm vi cả nước); đồng thời niêm yết thông báo công khai tại trụ sở làm việc của Tổ chức bán đấu giá và tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có lô (thửa) đất đấu giá.

2. Nội dung thông báo, gồm: tên, địa chỉ của Tổ chức bán đấu giá; địa điểm, diện tích, kích thước, giá khởi điểm, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng hiện tại, quy hoạch sử dụng đất, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng, thời hạn sử dụng đất; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; thời điểm khóa sổ việc đăng ký; thời gian, địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến lô (thửa) đất.

Điều 12. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Việc đăng ký tham gia đấu giá được thực hiện tại trụ sở của Tổ chức bán đấu giá. Thời hạn khóa sổ đăng ký tham gia đấu giá là 07 (bảy) ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

2. Đối với đất ở, người tham gia đấu giá được quyền đăng ký tối đa 03 (ba) lô (thửa) đất trong cùng một đợt đấu giá.

3. Khi đăng ký, người tham gia đấu giá phải nộp cho Tổ chức bán đấu giá các khoản tiền sau:

a) Nộp tiền đặt trước là 15% (mười lăm phần trăm) mức giá khởi điểm của lô (thửa) đất đấu giá. Trường hợp đấu giá đất thuê trả tiền hàng năm thì nộp tiền đặt trước là 15% (mười lăm phần trăm) giá trị lô (thửa) đất theo mức giá do UBND tỉnh công bố hàng năm.

Trường hợp đã nộp tiền đặt trước và có tham gia cuộc đấu giá mà không trúng đấu giá, thì khoản tiền đặt trước được hoàn trả ngay cho người đã nộp sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Nếu không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước thuộc về Tổ chức bán đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa người tham gia đấu giá với Tổ chức bán đấu giá.

b) Nộp phí tham gia đấu giá theo quy định hiện hành. Khoản phí này không được hoàn trả.

4. Trước thời gian tổ chức cuộc đấu giá 03 (ba) ngày làm việc, người tham gia đấu giá có quyền rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá và được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

5. Người tham gia đấu giá có nghĩa vụ phải chấp hành các quy định của Quy chế này và nội quy của Tổ chức bán đấu giá.

Điều 13. Tổ chức cuộc đấu giá

1. Căn cứ vào phương án đấu giá, mức giá khởi điểm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức bán đấu giá tiến hành thực hiện các cuộc đấu giá. Cuộc đấu giá phải có từ 02 (hai) người tham gia đấu giá trở lên.

2. Thủ tục mở cuộc đấu giá:

a) Giới thiệu thành viên tham gia tổ chức cuộc đấu giá, người điều hành đấu giá và thư ký của cuộc đấu giá;

b) Điểm danh người tham gia đấu giá, công bố người có đủ điều kiện tham gia đấu giá. Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá phải được thể hiện bằng văn bản theo quy định của pháp luật về ủy quyền;

c) Công bố Quy chế đấu giá, nội quy đấu giá;

d) Công bố toàn bộ thông tin có liên quan đến lô (thửa) đất đấu giá; làm các thủ tục cần thiết khác.

Điều 14. Hình thức và trình tự đấu giá

Tùy từng trường hợp cụ thể, Tổ chức bán đấu giá quyết định việc đấu giá được thực hiện bằng một trong hai hình thức sau đây:

1. Đấu giá trực tiếp bằng lời nói:

Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói. Sau mỗi lần trả giá, người điều hành đấu giá nhắc lại 03 (ba) lần một cách rõ ràng, chính xác bằng lời nói mức giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau 30 (ba mươi) giây và liên tục cho đến khi không còn người trả giá tiếp thì người có mức giá đã trả cao nhất và cao hơn mức giá khởi điểm là người trúng đấu giá. Cuộc đấu giá kết thúc khi xác định được mức giá trả cao nhất và cao hơn mức giá khởi điểm và không còn người trả giá tiếp.

2. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín:

Người tham gia đấu giá bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục (phiếu do Tổ chức bán đấu giá cung cấp); thời gian tối đa của mỗi vòng trả giá không quá 5 (năm) phút; kể từ khi người tham gia đấu giá nhận được phiếu trả giá cho đến khi không còn người bỏ phiếu giá tiếp, thì người có mức giá trả cao nhất và cao hơn mức giá khởi điểm là người trúng đấu giá. Cuộc đấu giá kết thúc khi xác định được mức giá trả cao nhất và cao hơn mức giá khởi điểm và không còn người bỏ phiếu trả giá tiếp.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá trả thấp hơn mức giá khởi điểm:

a) Trường hợp một hoặc một số người tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất trả mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm, thì người điều hành đấu giá vẫn tiếp tục cuộc đấu giá với số người còn lại. Những người trả mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì bị coi là không hợp lệ và không được hoàn lại khoản tiền đặt trước.

b) Trường hợp tất cả những người tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất đều bỏ mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì bị coi là không hợp lệ thì người điều hành đấu giá tuyên bố cuộc đấu giá không thành và những người này không được hoàn lại khoản tiền đặt trước.

4. Nội dung thực hiện sau khi đấu giá:

Sau khi kết thúc cuộc đấu giá, người điều hành đấu giá có trách nhiệm lập Biên bản đấu giá, biên bản phải thể hiện được các nội dung chủ yếu như: địa điểm tổ chức; thành phần tham gia tổ chức cuộc đấu giá; số người tham gia; vị trí lô (thửa) đất; mức giá khởi điểm; bước giá; số vòng trả giá; mức giá trả cao nhất; mức giá cao gần kề; tên, địa chỉ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (nếu là đại diện hộ gia đình hoặc cá nhân phải ghi rõ số chứng minh nhân dân) trả giá cao nhất trúng đấu giá hoặc ghi nhận kết quả đấu giá không thành. Biên bản đấu giá phải được các thành viên tham dự và đại diện ít nhất 02 (hai) người tham gia đấu giá ký tên.

Điều 15. Các trường hợp đặc biệt trong cuộc đấu giá

1. Tại cuộc đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành đấu giá công bố người trúng đấu giá lô (thửa) đất đã đấu giá, thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về Tổ chức bán đấu giá.

2. Từ chối trúng đấu giá:

a) Trong cuộc đấu giá, khi người điều hành đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối, thì lô (thửa) đất được ưu tiên cho người trả giá liền kề trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá là giá mà người trả giá liền kề đã trả (không cộng thêm khoản tiền đặt trước);

b) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, trong trường hợp có người từ chối trúng đấu giá nêu tại điểm a khoản này mà có từ hai người trở lên trả giá liền kề bằng nhau, thì ưu tiên cho một trong những người trả giá liền kề đó trúng đấu giá, sau khi người điều hành đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

c) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá, hoặc trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá được xem là không thành;

d) Người từ chối trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

3. Trường hợp các lô (thửa) đất đã thông báo tổ chức đấu giá, nếu không có hoặc chỉ có 01 (một) người tham gia đấu giá, thì người điều hành đấu giá phải lập biên bản đấu giá lô (thửa) đất không thành và thông báo cho cơ quan ký hợp đồng đấu giá quy định tại Điều 8 Quy chế này biết để xử lý. Người tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Điều 16. Phê duyệt kết quả đấu giá

1. Sau khi người trúng đấu giá nộp tiền vào ngân sách Nhà nước, Tổ chức bán đấu giá lập hồ sơ gửi cơ quan ký hợp đồng đấu giá quy định tại Điều 8 Quy chế này đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá. Hồ sơ gồm có: Biên bản ghi nhận kết quả đấu giá, Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước, bản sao chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá, nếu là tổ chức phải có bản sao quyết định thành lập doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

2. Trong thời gian 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Tổ chức bán đấu giá, cơ quan ký hợp đồng đấu giá quy định tại Điều 8 Quy chế này hoàn chỉnh hồ sơ và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.

Thời gian phê duyệt kết quả đấu giá không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị phê duyệt.

3. Trường hợp đất do Hội đồng đấu giá thực hiện việc đấu giá, thì Hội đồng đấu giá có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả đấu giá.

4. Nội dung quyết định phê duyệt kết quả đấu giá:

- a) Tên Tổ chức bán đấu giá;
- b) Người trúng đấu giá;
- c) Lô (thửa) đất đấu giá;
- d) Giá khởi điểm;
- đ) Giá trúng đấu giá;
- e) Phương thức thanh toán (theo phương án đấu giá được duyệt);
- g) Thời hạn giao đất, cho thuê đất;
- h) Trách nhiệm và nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan;
- i) Các nội dung cần thiết khác.

Điều 17. Quyền lợi và trách nhiệm của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo kết quả đã được phê duyệt, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; được bàn giao đất trên thực địa; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ thực hiện đúng các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và các cam kết trong đơn đăng ký đấu giá.

Điều 18. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối với người trúng đấu giá:

a) Thời hạn thanh toán:

Lần thứ nhất: Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp số tiền bằng 50% (năm mươi phần trăm) giá trị trúng đấu giá.

Lần thứ hai: Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày tổ chức đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ 50% giá trị trúng đấu giá còn lại. Trường hợp ngày thứ ba mươi trùng với ngày nghỉ hàng tuần, nghỉ lễ thì được tính đến ngày làm việc đầu tiên liền kề sau ngày nghỉ đó.

b) Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá nộp tiền trực tiếp vào tài khoản của cơ quan Tài chính mở tại Kho bạc Nhà nước, theo hướng dẫn của Tổ chức bán đấu giá.

c) Trường hợp đất thuê trả tiền hàng năm thì việc thanh toán tiền thuê đất thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với Tổ chức bán đấu giá:

a) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày người tham gia đấu giá vi phạm, phải nộp khoản tiền đặt trước không hoàn lại cho người tham gia đấu giá (do vi phạm) vào tài khoản của cơ quan Tài chính cùng cấp với cơ quan ký hợp đồng đấu giá mở tại Kho bạc Nhà nước, trừ trường hợp khoản tiền đặt trước thuộc về Tổ chức bán đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 và khoản 1 Điều 15 Quy chế này;

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, phải chi trả khoản tiền đặt trước cho người trúng đấu giá sau khi đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá lần thứ nhất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

Điều 19. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước của người trúng đấu giá, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo đề nghị của cơ quan ký hợp đồng đấu giá quy định tại Điều 8 Quy chế này hoặc Hội đồng đấu giá.

2. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt kết quả đấu giá, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho người trúng đấu giá.

Điều 20. Xử lý trường hợp giao đất có chênh lệch diện tích hoặc có thay đổi quy hoạch

1. Trường hợp khi bàn giao đất trên thực địa cho người 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 thêm hoặc giảm đi được tính theo công thức:

$$= \frac{\text{Giá trị trúng đấu giá}}{\text{Diện tích đất đã công bố trong hồ sơ đấu giá}} \times \text{Diện tích đất tăng hoặc giảm.}$$

2. Trường hợp lô (thửa) đất trúng đấu giá được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm diện tích đất thực tế, thì số tiền người trúng đấu giá phải nộp tăng thêm hoặc được giảm đi tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp đất dự án được điều chỉnh quy hoạch theo đề nghị của nhà đầu tư mà làm giảm diện tích thực tế thì không được giảm số tiền của giá trị diện tích đất giảm.

Chương IV

XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

Điều 21. Hủy kết quả trúng đấu giá

1. Kết quả trúng đấu giá bị hủy trong những trường hợp người trúng đấu giá vi phạm việc thanh toán tiền trúng đấu giá theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Quy chế này. Trong trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy, người trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm thông báo việc hủy kết quả trúng đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này cho người trúng đấu giá biết và nộp khoản tiền đặt trước không được hoàn trả vào ngân sách Nhà nước. Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp 50% (năm mươi phần trăm) giá trị trúng đấu giá vào tài khoản của cơ quan Tài chính, thì cơ quan Tài chính có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp để chi trả số tiền còn lại cho người trúng đấu giá đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán sau khi trừ số tiền đặt trước.

Điều 22. Thu hồi đất đối với các dự án đầu tư vi phạm thời hạn sử dụng đất

1. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 (mười hai) tháng liền, hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 (hai mươi bốn) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư hoặc đã cam kết với Ủy ban nhân dân tỉnh, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép kéo dài hơn so với thời hạn này thì bị thu hồi đất đã giao. Người bị thu hồi đất chỉ được hoàn trả 90% (chín mươi phần trăm) giá trị trúng đấu giá, 10% (mười phần trăm) thuộc ngân sách Nhà nước. Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì người trúng đấu giá không được hoàn trả tiền thuê đất đã nộp.

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho người bị thu hồi đất và tham mưu cho Ủy ban nhân dân cùng cấp ra quyết định thu hồi đất; cơ quan Tài chính có trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân cùng cấp chi trả số tiền còn lại cho người bị thu hồi đất. Thời gian thực hiện hoàn trả tiền cho người bị thu hồi đất không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi đất.

Điều 23. Xử lý đối với người tham gia đấu giá và xử lý khoản tiền đặt trước do vi phạm

1. Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm các quy định tại Quy chế này và Nghị định số 17/2010/NĐ-CP thì tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử lý vi phạm hành chính, hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia cuộc đấu giá quy định tại điểm a khoản 3 Điều 12, hoặc rút lại giá đã trả quy định tại khoản 1 Điều 15 Quy chế này thì tiền đặt trước thuộc về Tổ chức bán đấu giá; Trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm các quy định tại khoản 3 Điều 14, khoản 2 Điều 15 và khoản 1 Điều 21 Quy chế này thì tiền đặt trước nộp vào ngân sách Nhà nước.

Điều 24. Xử lý vi phạm đối với người thực hiện đấu giá

Cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan Nhà nước và đơn vị sự nghiệp của Nhà nước; cán bộ, nhân viên và người lao động trong Doanh nghiệp bán đấu giá, khi tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất mà không hoàn thành trách nhiệm

được giao, làm lộ bí mật thông tin về việc đăng ký của người tham gia đấu giá hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định về đấu giá gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan, thì tùy tính chất, mức độ vi phạm có thể bị xử lý kỷ luật lao động, xử lý vi phạm hành chính, hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 25. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Quy chế này được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về bán đấu giá và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước.

1. Sở Tư pháp:

- a) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các văn bản quản lý Nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này;
- c) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá cho các Tổ chức bán đấu giá;
- d) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá theo thẩm quyền.

2. Sở Tài chính:

- a) Tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để triển khai thực hiện theo Quy chế này;
- b) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt;
- c) Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo Quy chế này;
- d) Tổng hợp kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- a) Chủ trì, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đấu giá;
- b) Tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để đấu giá và kiểm tra việc thực hiện;
- c) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

d) Ký hợp đồng thuê đất theo qui định của pháp luật.

4. Sở Xây dựng:

a) Tổ chức lập, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, hoặc tổ chức lập để Ủy ban nhân dân tỉnh trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng trên đất đấu giá theo quy định của pháp luật; hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng trên đất đấu giá theo phân cấp; quản lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt theo phân cấp trên lô (thửa) đất đấu giá.

b) Theo dõi, kiểm tra các tổ chức, cá nhân việc thực hiện các quy định của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng;

c) Thực hiện việc cấp, gia hạn, điều chỉnh, thu hồi giấy phép xây dựng công trình và kiểm tra việc xây dựng công trình theo giấy phép được cấp trên lô (thửa) đất trúng đấu giá theo quy định của pháp luật; hướng dẫn, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc cấp, gia hạn, điều chỉnh, thu hồi giấy phép xây dựng công trình trên lô (thửa) đất trúng đấu giá theo phân cấp;

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá giao quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sau khi có ý kiến thẩm định của Sở Tài chính;

b) Phê duyệt kết quả đấu giá do Tổ chức bán đấu giá thực hiện;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

d) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng thời gian theo quy định;

đ) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá để giao đất, cho thuê đất về Sở Tư pháp, Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

Điều 27. Quy định chuyển tiếp

Đối với đất đã có phương án đấu giá được cấp thẩm quyền phê duyệt trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa tổ chức đấu giá thì thực hiện theo quy định tại Quy chế này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lữ Ngọc Cư