

Số: 17 /2016/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 4 năm 2016

**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 Quảng Ngãi**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng 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 tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ 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 số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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 trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng 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;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 25/TTr-STP ngày 30/3/2016,

### **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 Quảng Ngãi.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 27/2012/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 của UBND 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 Quảng Ngãi.

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật (Bộ Tư pháp);
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đài Phát thanh-Truyền hình tỉnh;
- Báo Quảng Ngãi;
- VPUB: PCVP, các phòng N/cứu, CBTH;
- Lưu: VT, NC<sub>lmc339</sub>.



**Trần Ngọc Căng**

## 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 Quảng Ngãi**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 17 /2016/QĐ-UBND  
ngày 27/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây được gọi tắt là đấu giá quyền sử dụng đất); trách nhiệm, quyền hạn, mối quan hệ phối hợp giữa các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức phát triển quỹ đất; cơ quan, tổ chức có chức năng được UBND có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Sau đây gọi chung là Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp; doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp); Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (sau đây gọi tắt là Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất).

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là người tham gia đấu giá).

4. Tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc đấu giá quyền sử dụng đất.

#### Điều 3. Các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

Việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo Quy chế này được áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và các trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất**

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng 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 5. Điều kiện tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

Thửa đất, lô đất, khu đất (*sau đây gọi chung là thửa đất*) khi tổ chức thực hiện đấu giá phải có đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai năm 2013.

#### **Điều 6. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức phát triển quỹ đất.
2. Cơ quan, tổ chức có chức năng được UBND tỉnh, UBND cấp huyện giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 7. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.
2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 8. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị lớn khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 500 tỷ đồng trở lên.

b) Trường hợp thửa đất đấu giá không đạt các điều kiện quy định tại Điểm a Khoản này nhưng đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất sau 03 lần thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn không thuê được Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện.

2. UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này cho từng trường hợp cụ thể.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất gồm đại diện lãnh đạo UBND cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc người

được ủy quyền theo quy định của pháp luật làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Thanh tra cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 9. 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, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Quy chế này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND 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, thời gian thu và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá.

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá.

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 theo quy định.

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

**Điều 10. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. UBND tỉnh phân cấp cho UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND cấp huyện quyết định đầu tư.

2. UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp còn lại.

### **Điều 11. Chuẩn bị hồ sơ 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 thửa đất đấu giá, gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND cấp huyện quyết định đầu tư) hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với các trường hợp còn lại) để thẩm định trước khi trình UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 10 Quy chế này quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao 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 đất 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.

### **Điều 12. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND cấp huyện quyết định đầu tư) hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với các trường hợp còn lại), UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 10 Quy chế này quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:



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

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với 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 tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

### **Điều 13. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đấu giá do UBND tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

b) Giá đất cụ thể là giá đất của mục đích sử dụng đất đấu giá có cùng thời hạn được xác định theo Điều b, Khoản 1 Điều này.

3. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Đơn giá khởi điểm được xác định như sau:

$$\text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)} = \text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Mức tỷ lệ (\%)} \text{ đơn giá thuê đất}$$

c) Giá đất tính tiền thuê đất là giá đất của mục đích sử dụng đất đầu giá được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, như sau:

$$\text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)} = \text{Giá đất quy định tại Bảng giá đất (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Trong đó:

- Giá đất quy định tại Bảng giá đất là giá đất do UBND tỉnh quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm xác định giá khởi điểm;

- Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành theo quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng 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.

d) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quy định cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

4. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do UBND tỉnh quyết định theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.



5. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này;

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức thu cụ thể do UBND tỉnh quy định theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

6. Tổng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tổng giá khởi điểm đấu} \\ \text{giá quyền sử dụng đất} \\ \text{(đồng)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá khởi điểm đấu giá} \\ \text{quyền sử dụng đất} \\ \text{(đồng)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Giá trị tài sản} \\ \text{gắn liền với đất} \\ \text{(đồng)} \end{array}$$

Trong đó:

a) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này;

b) Giá trị tài sản gắn liền với đất (gồm: Nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác) là giá trị thực tế còn lại của tài sản theo kết quả đánh giá lại.

Việc xác định giá trị thực tế còn lại của tài sản phải bảo đảm phù hợp với thực tế, không thấp hơn giá trị tài sản mới cùng loại do UBND tỉnh quy định (nếu có) nhân với tỷ lệ chất lượng còn lại tại thời điểm xác định giá khởi điểm tài sản gắn liền với đất.

7. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền xác định giá đất cụ thể nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

**Điều 14. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Thẩm quyền xác định giá khởi điểm:

a) UBND tỉnh phân cấp cho UBND cấp huyện quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND cấp huyện quyết định đầu tư.

b) UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp còn lại.

2. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm tới Sở Tài chính (trong trường hợp giá khởi điểm do UBND tỉnh quyết định) hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch (trong trường hợp giá khởi điểm do UBND cấp huyện quyết định), hồ sơ gồm có:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính.

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao.

c) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 Quy chế này: 01 bản sao.

d) Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất,...): 01 bản sao.

đ) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai: 01 bản sao.

e) Quyết định giá đất cụ thể của UBND tỉnh (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê): 01 bản sao.

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

3. Căn cứ vào diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giá đất cụ thể; hồ sơ về tài sản gắn liền với đất và các hồ sơ khác do đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức thu cụ thể đất có mặt nước, Sở Tài chính (trong trường hợp giá khởi điểm do UBND tỉnh quyết định) hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch (trong trường hợp giá khởi điểm do UBND cấp huyện quyết định) có trách nhiệm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền

sử dụng đất trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để trình UBND cùng cấp quyết định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

### **Điều 15. Xác định lại giá khởi điểm**

1. Nguyên tắc, trình tự thẩm quyền xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

2. Trường hợp phải xác định lại giá khởi điểm trong trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, Sở Tài chính chủ trì xác định lại hệ số điều chỉnh, trình UBND tỉnh quyết định theo quy định để làm căn cứ xác định lại giá khởi điểm.

### **Điều 16. Lựa chọn, phê duyệt và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình UBND cấp huyện (đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND cấp huyện quyết định đầu tư), UBND tỉnh (đối với các trường hợp còn lại) quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu (thành phần do đại diện Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá làm Tổ trưởng, đại diện các cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính cùng cấp làm thành viên) để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; phải thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng (Báo Quảng Ngãi, Đài Phát thanh - Truyền hình Quảng Ngãi) ít nhất 02 lần, mỗi lần cách nhau 03 ngày; đồng thời, phải gửi thông báo mời thầu đến các tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh theo danh sách công bố của Sở Tư pháp được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Tư pháp chậm nhất là 03 ngày trước ngày kết thúc nhận hồ sơ dự thầu theo quy định. Nội dung thông báo gồm các thông tin chính sau: Thông tin về quyền sử dụng đất được đưa ra đấu giá; thời

gian, địa điểm, cách thức nộp hồ sơ dự thầu; ngày kết thúc nhận hồ sơ dự thầu và các thông tin khác có liên quan.

b) Việc thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực, xác định đơn vị trúng thầu theo các tiêu chí và thang điểm sau:

b.1) Năng lực của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Số lượng, trình độ, kinh nghiệm của đấu giá viên; trình độ chuyên môn nghiệp vụ của người đại diện theo pháp luật; cơ sở vật chất, trang thiết bị bảo đảm cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Tối đa 25 điểm.

b.2) Kinh nghiệm, uy tín của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Số năm hoạt động; số lượng, giá trị hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất đã ký kết và thực hiện trong 03 năm gần nhất, tỷ lệ bán đấu giá thành công: Tối đa 25 điểm.

b.3) Cách thức tổ chức cuộc bán đấu giá khả thi, hiệu quả: Dự kiến địa điểm tổ chức cuộc bán đấu giá; nhân sự phục vụ cho cuộc bán đấu giá; các hình thức thông báo công khai nhằm thu hút người tham gia đấu giá và các tiêu chí khác (nếu có): Tối đa 30 điểm.

b.4) Mức chi phí dịch vụ thấp nhất: Tối đa 20 điểm.

c) Kết quả đánh giá hồ sơ mời thầu phải được lập thành biên bản, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phê duyệt đơn vị trúng thầu thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài Nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND cùng cấp xem xét giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Căn cứ quyết định phê duyệt đơn vị trúng thầu thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính được quy định tại Khoản 3, Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Điều 17. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá**

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

### **Điều 18. Đăng ký tham gia đấu giá**

1. Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan thực hiện việc đăng ký tham gia đấu giá, hoàn tất các thủ tục và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn theo thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Người tham gia đấu giá phải nộp phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh hiện hành và tiền đặt trước bằng 15% giá khởi điểm của thửa đất cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất. Tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu trong thời gian tối đa là 04 ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá. Thời gian thu tiền đặt trước cụ thể được xác định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá; việc ủy quyền tham gia đấu giá phải bằng văn bản và được thực hiện theo quy định của pháp luật về ủy quyền.

4. Trường hợp người tham gia đấu giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước được trừ vào số tiền trúng đấu giá, nếu không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu chậm nhất là 02 ngày làm việc, kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc và nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đó thuộc về Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp (trừ trường hợp các bên ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất có thỏa thuận khác) hoặc thuộc ngân sách Nhà nước trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

### **Điều 19. Người tham gia đấu giá**

1. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện quy định tại Khoản 2, Điều 119 Luật Đất đai năm 2013.



2. Tùy theo tính chất, đặc điểm, quy mô của thửa đất đưa ra đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan mà đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quy định tại Khoản 1 Điều này sẽ được xác định cụ thể trong từng phương án đấu giá quyền sử dụng đất do UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện phê duyệt.

3. Người tham gia đấu giá được đăng ký tham gia đấu giá khi có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phát hành và có đóng dấu treo của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

4. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân đăng ký tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị đăng ký tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng Công ty thì chỉ được một doanh nghiệp đăng ký 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 đăng ký tham gia đấu giá.

#### **Điều 20. Người không được tham gia đấu giá**

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

2. Người làm việc trong 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 cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp xác định, phê duyệt giá khởi điểm và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của 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.

4. Thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

5. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

6. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18 và Điều 19 Quy chế này.



## **Điều 21. Tổ chức cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa**

Đơn vị được giao tổ chức thực việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức cho người tham gia đấu giá trực tiếp xem về thửa đất đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch và trên thực địa. Thời gian xem từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất là 02 ngày.

## **Điều 22. Trình tự, thủ tục tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản, nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp do Hội đồng đấu giá thực hiện), Quy chế này và pháp luật hiện hành có liên quan.

## **Điều 23. Rút lại giá đã trả, từ chối kết quả đấu giá, hủy kết quả đấu giá và đấu giá lại**

1. Rút lại giá đã trả: Tại cuộc bán đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá (đối với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá (đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất) công bố người trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành; người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước; khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả nộp vào Ngân sách nhà nước.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá: Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá (đối với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá (đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất) đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì quyền sử dụng đất được chuyển cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá nộp vào Ngân sách nhà nước. Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá nêu trên mà có từ 02 người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá thì

quyền sử dụng đất được chuyển cho một trong số những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá (đối với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá (đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất) tổ chức bốc thăm giữa những người trả giá liền kề đó, để chọn ra người rút trúng thăm là người trúng đấu giá. Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá coi như không thành. Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý nhận quyền sử dụng đất thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

3. Kết quả trúng đấu giá bị hủy nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Sau khi kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế mà không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá cho phép gia hạn bằng văn bản. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 25 Quy chế này hủy bỏ kết quả trúng đấu giá.

b) Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất bị Tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự.

c) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

d) Không thực hiện quy định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Tổ chức bán đấu giá lại: Trình tự, thủ tục bán đấu giá lại được tiến hành như đối với việc bán đấu giá lần đầu.

#### **Điều 24. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời mời Tổ giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá (thành phần do đại diện Sở Tư pháp làm Tổ trưởng, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Công an tỉnh, UBND cấp huyện, UBND cấp xã nơi có đất bán đấu giá làm thành viên (đối với trường hợp do UBND tỉnh quyết định đấu giá); đại diện Phòng Tư pháp làm Tổ trưởng, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Công an cấp huyện và UBND cấp xã nơi có đất bán đấu giá làm thành viên (đối với trường hợp do UBND

cấp huyện quyết định đấu giá)) giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá có trách nhiệm giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong các lĩnh vực bổ trợ tư pháp, đất đai và an ninh trật tự.

**Điều 25. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

Việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 12, Điều 13 và Điều 14 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTP-BTNMT ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng 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.

#### **Chương IV**

### **TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ; QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 26. Sở Tư pháp**

1. Tham mưu UBND tỉnh ban hành các văn bản quản lý Nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

2. Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá cho các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài sản trong phạm vi địa phương theo thẩm quyền.

4. Công bố danh sách các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh và Sở Tư pháp.

5. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố kiểm tra, đôn đốc thực hiện Quy chế này; hàng năm báo cáo UBND tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

## **Điều 27. Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Thẩm định, trình UBND tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của UBND cấp huyện để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trình UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền.

3. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn, chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất, đơn vị có liên quan thực hiện việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tư pháp và các cơ quan có liên quan tham mưu UBND tỉnh hướng dẫn UBND cấp huyện chỉ đạo UBND cấp xã về trình tự, thủ tục thực hiện đấu giá trong trường hợp cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy định tại Khoản 3, Điều 132 Luật Đất đai.

## **Điều 28. Sở Tài chính**

1. Thực hiện các nhiệm vụ theo thẩm quyền được quy định tại Quy chế này; trình UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

2. Hướng dẫn việc thanh toán các khoản phí, chi phí cho các đơn vị, tổ chức liên quan trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Định kỳ 6 tháng và hàng năm tổng hợp nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và các khoản khác có liên quan báo cáo UBND tỉnh.

## **Điều 29. Sở Xây dựng**

Hướng dẫn, kiểm tra tổ chức, cá nhân trong quá trình triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm theo đúng quy hoạch kiến trúc, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 30. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổng hợp kế hoạch sử dụng nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, tham mưu UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu vốn từ nguồn sử dụng đất cho các dự án đầu tư theo quy định.

## **Điều 31. Cục Thuế tỉnh, Kho bạc Nhà nước Quảng Ngãi**

1. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn, chỉ đạo Khoa bạc Nhà nước, Chi cục thuế cấp huyện trong việc thu, nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác của người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 32. UBND cấp huyện**

1. Lập danh mục các dự án đầu tư bằng nguồn vốn thuộc quỹ phát triển đất và các nguồn vốn khác trên địa bàn gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh quyết định để làm cơ sở thực hiện; đồng thời, có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính biết để cân đối, theo dõi.

2. Chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị trực thuộc thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại Quy chế này; cấp Giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

3. Quản lý và sử dụng nguồn thu được từ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước; pháp luật về Ngân sách nhà nước và chế độ tài chính hiện hành.

4. Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn theo quy định về UBND tỉnh (qua Sở Tư pháp) và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của UBND tỉnh.

5. Thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại Quy chế này; kiểm tra, giám sát tổ chức, cá nhân trong quá trình triển khai thực hiện dự án, bảo đảm theo đúng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; xử lý theo thẩm quyền những trường hợp vi phạm hoặc kiến nghị xử lý những trường hợp vi phạm không thuộc thẩm quyền và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 33. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Xây dựng kế hoạch phát triển quỹ đất; thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Cử đại diện tham dự và giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện.

3. Ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; thanh toán các khoản chi phí đấu giá cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại Quy chế này và theo quy định của pháp luật hiện hành.



4. Phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, đơn vị có liên quan và chính quyền cơ sở nơi có đất đưa ra đấu giá để bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá; bàn giao các hồ sơ có liên quan cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá.

5. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của Quy chế này và pháp luật có liên quan.

### **Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Yêu cầu đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ liên quan đến thửa đất đưa ra đấu giá; thanh toán đầy đủ các khoản chi phí đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khác được xác định trong hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, theo Quy chế này và theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Kiểm tra hồ sơ chuyển giao quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá; tổ chức niêm yết, thông báo việc bán đấu giá; phát hành hồ sơ bán đấu giá; xây dựng quy chế cuộc bán đấu giá trên cơ sở phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan; kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá; thu phí hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thu khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn tối đa là 04 ngày làm việc, trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá và được xác định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

3. Phối hợp với cơ quan đã ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và các đơn vị có liên quan trong việc cung cấp thông tin, không để xảy ra trường hợp người tham gia đấu giá biết thông tin (số lượng, danh sách, số điện thoại, địa chỉ) của người tham gia đấu giá; tuyệt đối tránh tình trạng để tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá thông đồng, đùm giã gây thiệt hại lợi ích của Nhà nước.

4. Phối hợp với cơ quan đã ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất hướng dẫn, giới thiệu người tham gia đấu giá xem thửa đất đưa ra bán đấu giá.

5. Thực hiện trình tự, thủ tục bán đấu giá theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản hiện hành và Quy chế này.

6. Có văn bản chuyển toàn bộ hồ sơ của cuộc bán đấu giá kèm theo danh sách người trúng đấu giá cho cơ quan đã ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, về thuế và pháp luật có liên quan trình



cơ quan cấp có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận theo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Hoàn trả tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá chậm nhất 02 ngày làm việc, kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc.

8. Chuyển trả khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho cơ quan ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

9. Quản lý, thu, chi, nộp phí hồ sơ tham gia đấu giá, các khoản chi phí đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Vào sổ, lưu trữ đầy đủ hồ sơ bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

11. Báo cáo Sở Tư pháp về tổ chức, hoạt động theo định kỳ 06 tháng, hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất theo yêu cầu.

12. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật về đấu giá và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Thực hiện đúng các quy định về bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan; xây dựng và thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất sau khi cấp có thẩm quyền phê duyệt theo Quy chế này.

2. Thu khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn tối đa là 04 ngày làm việc, trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá.

3. Phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc cung cấp thông tin, không để xảy ra trường hợp người tham gia đấu giá biết thông tin (số lượng, danh sách, số điện thoại, địa chỉ) của người tham gia đấu giá; tuyệt đối tránh trình trạng tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá thông đồng, đùm giú, gây thiệt hại lợi ích của Nhà nước.

4. Cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất cho người trúng đấu giá.

5. Báo cáo bằng văn bản cho cơ quan, người có thẩm quyền ra quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời, gửi cho Sở Tư pháp kết quả của từng cuộc bán đấu giá.

6. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật về đấu giá và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

## **Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá**

1. Quyền của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:
  - a) Được tham khảo hồ sơ liên quan đến thửa đất đưa ra bán đấu giá.
  - b) Được đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hướng dẫn xem thực tế vị trí, hiện trạng của thửa đất đưa ra bán đấu giá từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 ngày.
  - c) Được nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, yêu cầu quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật hiện hành khác có liên quan.
  - d) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.
  - đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:
  - a) Cung cấp và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực hợp pháp đối với các giấy tờ, hồ sơ đã cung cấp cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.
  - b) Tham gia cuộc bán đấu giá đúng thời gian và địa điểm, nơi tiến hành tổ chức cuộc bán đấu giá.
  - c) Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung quy định tại Quy chế này, phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nội quy, quy chế cuộc bán đấu giá và các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.
  - d) Thanh toán đủ tiền trúng đấu giá, đúng thời hạn và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật.
  - đ) Nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất trúng đấu giá.
  - e) Sử dụng đất đúng mục đích được giao, được cho thuê và đúng quy hoạch được duyệt.
  - g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Chương V**

## **XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO**

### **Điều 37. Xử lý vi phạm**

Tổ chức, cơ quan, đơn vị và cá nhân liên quan có hành vi vi phạm các quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật; thẩm quyền xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### **Điều 38. Giải quyết khiếu nại, tố cáo**

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh nêu tại Quy chế này được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và quy định của pháp luật có liên quan.

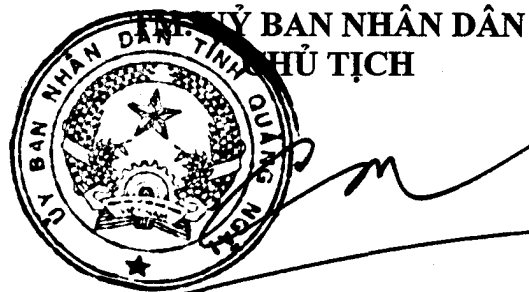
## **Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 39. Quy định chuyển tiếp**

Đối với các thửa đất đã được UBND có thẩm quyền phê duyệt phương án bán đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm trước ngày Quyết định ban hành Quy chế này có hiệu lực thi hành thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tiếp tục thực hiện nhiệm vụ được giao.

### **Điều 40. Điều khoản thi hành**

Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND cấp huyện; các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm triển khai thực hiện Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc yêu cầu các cơ quan, đơn vị phản ánh về UBND tỉnh (qua Sở Tư pháp) để xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.



**Trần Ngọc Căng**