

Số: **29** /2011/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **14** tháng 9 năm 2011

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003 và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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

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

Xét báo cáo của Sở Tư pháp (công văn số 3273/STP-VBPQ, ngày 22/8/2011), của Sở Tài nguyên và Môi trường (Tờ trình số số 3258/TTr-STNMT ngày 09/9/2011),

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 43/2008/QĐ-UB ngày 23/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng Chính phủ; (đề)
- TT Thành ủy; HĐND TP; (báo)
- Chủ tịch UBND thành phố; (cáo)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TNMT, XD, TP, TC;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Các Sở, Ban, Ngành của Thành phố;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐNDTP;
- CPVP, các Phòng CV;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu, TNMT (8b), VT (120b)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Vũ Hồng Khanh**

*Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2011*

## **QUY ĐỊNH**

### **Về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2011/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố).

## **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là đấu giá) để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và đấu giá nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước.

Việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

### **Điều 2. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá**

1) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện các dự án vào mục đích:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê (trừ trường hợp đất xây dựng nhà cao tầng cho công nhân trong khu công nghiệp, nhà cho sinh viên thuê, nhà ở xã hội);

b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

c) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

d) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

2) Đấu giá để cho thuê đất thực hiện dự án vào mục đích:

a) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

b) Việc cho thuê quỹ đất công ích là đất nông nghiệp của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản: Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) quy định cho từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Điều 72 Luật

Đất đai 2003 và Điều 74 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

3) Việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hay cho thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được xác định cụ thể ngay từ khi lập dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

4) Thời hạn sử dụng đất.

a) Đối với đất xây dựng nhà ở hoặc nhà cao tầng hỗn hợp (nhà ở kết hợp dịch vụ, văn phòng):

- Đối với trường hợp người trúng đấu giá là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hóa, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở bán: Cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Thời hạn thuê đất không quá 50 năm (trừ trường hợp hỗ trợ).

b) Đối với đất xây dựng công trình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Giao hoặc thuê đất với thời hạn không quá 50 năm (năm mươi năm).

c) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: thời hạn giao đất, cho thuê đất căn cứ vào quy hoạch của khu vực nhưng không quá 20 năm (hai mươi năm).

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất; tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối: thời hạn giao đất, cho thuê đất căn cứ vào quy hoạch của khu vực nhưng không quá 50 năm (năm mươi năm).

### **Điều 3. Điều kiện về đất để tổ chức đấu giá**

1) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khu đất được xác định phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị khi có một trong các tài liệu sau:

a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do đơn vị có tư cách pháp nhân lập, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Giấy phép quy hoạch (đối với những trường hợp phải cấp giấy phép quy hoạch).

c) Chứng chỉ quy hoạch hoặc văn bản của Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình, các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác.

2) Các khu đất để tổ chức đấu giá phải hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư được duyệt. Riêng các khu đất tận dụng được hạ tầng kỹ thuật hiện có mà không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật khu vực thì không phải xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Trường hợp này phải được báo cáo cụ thể trong văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương cho phép đấu giá và được cụ thể hóa trong quy chế đấu giá.

3) Đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm và quy chế đấu giá.

## Chương II QUY ĐỊNH VỀ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT, QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

**Điều 4. Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng đối với dự án tại khu vực đô thị**

1) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các trường hợp do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với các trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt) có trách nhiệm trích sao hồ sơ quy hoạch, cung cấp chỉ giới đường đỏ và các tài liệu, thông tin có liên quan về quy hoạch chi tiết khu đất cho chủ đầu tư làm căn cứ lập và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

2) Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt, được phân cấp như sau:

a) Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo lập và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án đầu tư xây dựng các khu chức năng đô thị có quy mô trên 20ha đất, các dự án thuộc địa giới hành chính của nhiều quận, huyện và các khu vực đặc thù theo quy định.

Sở Quy hoạch Kiến trúc là cơ quan hướng dẫn chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết; tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phê duyệt.



b) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo lập và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc lập bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc) đối với dự án đầu tư xây dựng các khu chức năng đô thị (thuộc địa giới hành chính một quận, một huyện, một thị xã) có quy mô dưới 20ha đất (trừ các khu vực đặc thù theo quy định).

Việc lập và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hay lập bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc được xác định như sau:

b1- Lập và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hồ sơ chỉ giới đường đỏ là thành phần của đồ án quy hoạch chi tiết) đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư thực hiện có quy mô từ 5 ha đất trở lên (2 ha đất trở lên đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) nhưng phải xin giấy phép quy hoạch làm cơ sở thực hiện.

b2- Lập và phê duyệt bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô dưới 5 ha đất (dưới 2 ha đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) nhưng phải xin cấp giấy phép quy hoạch, cấp chỉ giới đường đỏ làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng.

**Điều 5. Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng đối với dự án tại khu vực nông thôn**

1) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

Trường hợp dự án lập tại khu vực trung tâm xã, khu dân cư mới, khu tái định cư, thôn (bản) hiện có thì Ủy ban nhân dân cấp huyện trích sao, cung cấp hồ sơ chỉ giới đường đỏ của đồ án quy hoạch chi tiết và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng làm căn cứ thu hồi đất.

2) Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt nhưng nằm trong khu vực trung tâm xã, khu dân cư mới, khu tái định cư và thôn (bản) hiện có, được phân cấp như sau:

a) Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo lập và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hồ sơ chỉ giới đường đỏ là thành phần của đồ án quy hoạch chi tiết) đối với dự án đầu tư xây dựng có quy mô từ 5 ha đất trở lên.

Sở Quy hoạch Kiến trúc là cơ quan hướng dẫn chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết; tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch xây dựng nông thôn mới và các quy định khác của pháp luật liên quan để phê duyệt tổng mặt

bằng (trong đó có nội dung chỉ giới đường đỏ), đối với dự án đầu tư xây dựng có quy mô dưới 5 ha đất.

3) Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt nhưng nằm ngoài phạm vi trung tâm xã, khu dân cư mới, khu tái định cư và thôn (bản) hiện có, được phân cấp như sau:

a) Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hồ sơ chỉ giới đường đỏ là thành phần của đồ án quy hoạch chi tiết) đối với dự án đầu tư xây dựng các công trình chức năng ngoài dân dụng có quy mô từ 5 ha trở lên.

Sở Quy hoạch Kiến trúc là cơ quan hướng dẫn chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết; tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt.

b) Sở Quy hoạch - Kiến trúc căn cứ vào quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy chuẩn, tiêu chuẩn quốc gia về chuyên ngành và các quy định khác của pháp luật liên quan để chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng (trong đó có nội dung chỉ giới đường đỏ) đối với dự án đầu tư xây dựng các công trình chức năng ngoài dân dụng có quy mô dưới 5 ha đất.

**Điều 6. Lập quy hoạch các khu đất nhỏ lẻ nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện có (tại khu vực đô thị là các khu đất không tiếp giáp với các đường), có quy mô diện tích dưới 5.000m<sup>2</sup> đất.**

1) Quỹ đất nhỏ lẻ nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện có được Ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án sử dụng cho các mục đích theo thứ tự ưu tiên: Công trình phúc lợi công cộng; hạ tầng xã hội; quỹ đất tái định cư phục vụ di dân giải phóng mặt bằng; đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp đất nhỏ lẻ, nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện có là ao, hồ thì Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét theo quy định.

2) Lập và phê duyệt quy hoạch:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo lập và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng làm căn cứ lập hồ sơ sử dụng đất đối với các khu đất nằm ngoài quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn các huyện.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ thỏa thuận quy hoạch kiến trúc và chỉ giới đường đỏ do Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp, chỉ đạo lập và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng đối với các khu đất nhỏ lẻ nằm trong khu dân cư hiện có thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị tại các quận, huyện, thị xã.

**Điều 7. Cấp chỉ giới đường đỏ**

1) Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc

phê duyệt chỉ giới đường đỏ đối với khu đất tiếp giáp với tuyến đường có chiều rộng mặt cắt ngang từ 30m trở lên.

2) Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập và cung cấp hồ sơ chỉ giới đường đỏ đối với khu đất tiếp giáp với tuyến đường có chiều rộng mặt cắt ngang nhỏ hơn 30m.

### **Chương III**

## **LẬP DỰ ÁN XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CÁC KHU ĐẤT ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 8. Lập kế hoạch thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất**

1) Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt kế hoạch thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm có quy mô diện tích từ 5.000m<sup>2</sup> đất trở lên. Ủy ban nhân dân cấp huyện; các Sở, Ban ngành, Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố (thuộc Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố) đề xuất danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư trước ngày 31/10 hằng năm để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Đối với các khu đất nhỏ lẻ nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện có (tại khu vực đô thị là các khu đất không tiếp giáp với các đường hoặc đường phố) với quy mô diện tích dưới 5.000m<sup>2</sup> đất, Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ tổng hợp theo tổng diện tích các khu đất theo địa bàn quận, huyện, thị xã trong kế hoạch để theo dõi, tổng hợp chung trên địa bàn Thành phố.

2) Ủy ban nhân dân cấp huyện lập kế hoạch thực hiện các dự án đấu giá các khu đất nhỏ lẻ nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện có (tại khu vực đô thị là các khu đất không tiếp giáp với các đường hoặc đường phố) với quy mô diện tích dưới 5.000m<sup>2</sup> đất, báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt và báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp chung trong kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm.

3) Điều kiện lập danh mục kế hoạch các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm: Phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có văn bản của cấp có thẩm quyền về chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất hoặc quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất để giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 9. Chủ đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất**

1) Đối với các dự án đầu giá quyền sử dụng đất thuộc Thành phố quản lý: Chủ đầu tư là Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố), Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã và các đơn vị khác theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao chủ đầu tư thực hiện dự án đối với các trường hợp được phân cấp quản lý.

### **Điều 10. Lập và phê duyệt dự án đầu tư**

1) Trình tự, thủ tục lập và phê duyệt dự án đầu tư dự án đầu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về quản lý các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2) Thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư.

a) Đối với các dự án thuộc Thành phố quản lý: thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về quản lý các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đầu giá quyền sử dụng đất tại các khu đất nhỏ lẻ nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện có (tại khu vực đô thị là các khu đất không tiếp giáp với các đường hoặc đường phố) với quy mô diện tích dưới 5.000m<sup>2</sup> đất.

3) Nguồn vốn đầu tư

a) Ngân sách Thành phố ứng trước (nguồn xây dựng cơ bản, Quỹ phát triển đất Thành phố) sẽ được hoàn trả từ nguồn thu đầu giá quyền sử dụng đất của dự án đối với dự án do Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý được quy định tại mục a, khoản 2 Điều này;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tự cân đối, bố trí vốn để thực hiện các dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý theo quy định tại mục b khoản 2 Điều này.

### **Điều 11. Về ứng vốn thực hiện dự án đầu giá quyền sử dụng đất**

1) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì cùng các Sở, ngành chức năng của Thành phố, Quỹ Phát triển đất Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch bố trí vốn ngân sách hằng năm để cho vay, ứng trước cho các dự án đầu giá quyền sử dụng đất theo các giai đoạn: Chuẩn bị đầu tư; chuẩn bị thực hiện dự án (trong đó có bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) và xây dựng hạ tầng kỹ thuật (nếu có) trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.



2) Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã ứng từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất của chính dự án đó theo quy định.

#### **Điều 12. Quản lý nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất**

Việc quản lý nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 55/2010/QĐ-UBND ngày 15/02/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi giữa các cấp ngân sách; tỷ lệ phần trăm (%) phân chia nguồn thu giữa các cấp ngân sách và định mức phân bổ ngân sách thuộc thành phố Hà Nội giai đoạn 2011 - 2015.

Việc điều chỉnh tỷ lệ phân bổ nguồn thu từ đấu giá giữa các cấp ngân sách được thực hiện theo Quyết định phân cấp về quản lý nguồn thu ngân sách của Ủy ban nhân dân Thành phố (trừ các trường hợp đấu giá đất để phục vụ chương trình xây dựng nông thôn mới).

### **Chương IV TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 13. Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá và đối tượng tham gia đấu giá**

1) Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (đơn vị tổ chức đấu giá):

a) Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố) và các đơn vị khác theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện.

2) Đối tượng tham gia đấu giá là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất và không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp các tổ chức tham gia đấu giá thì phải độc lập về tài chính, không cùng một Tổng Công ty hoặc Công ty mẹ và Công ty con; trường hợp doanh nghiệp liên doanh tham gia đấu giá thì các bên góp vốn trong liên doanh không được tham gia đấu giá.

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề để ở: Đối tượng là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009

của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Số lượng đối tượng tham gia đấu giá tối thiểu phải là 05 đối tượng cho trường hợp đấu giá lần lượt từng thửa đất (các cá nhân tham gia đấu giá cùng một thửa đất không có quan hệ huyết thống là bố, mẹ, con và anh em ruột; không có quan hệ hôn nhân là vợ, chồng). Nếu toàn bộ số thửa đất được đưa ra tổ chức đấu giá một lần hoặc được chia thành nhóm nhỏ các thửa đất (không nhỏ hơn 10 thửa và có cùng giá khởi điểm) thì số lượng đối tượng tham gia đấu giá tối thiểu phải bằng 2 lần số lượng các thửa đất.

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở (chung cư cao tầng, nhà hỗn hợp, các thửa đất xây dựng nhà liền kề, nhà vườn, biệt thự) để bán: Đối tượng là các nhà đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính theo quy định của pháp luật với số lượng đối tượng tối thiểu phải là 05 đối tượng cho một khu đất, lô đất hoặc thửa đất đưa ra đấu giá.

c) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Đối tượng là các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế hoạt động theo pháp luật Việt Nam với số lượng tối thiểu phải là 05 đối tượng cho một khu đất, lô đất hoặc thửa đất đưa ra đấu giá.

#### **Điều 14. Các trường hợp 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 theo quy định của pháp luật.

2) Người làm việc trong đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột của người đó.

3) Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

#### **Điều 15. Xác định giá khởi điểm và bước giá**

1) Giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trên nguyên tắc: sát với giá thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất trong điều kiện bình thường của các thửa đất liền kề gần nhất có cùng mục đích sử dụng với mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá, có điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương với thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm không được thấp hơn giá giao đất, giá cho thuê đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định hằng năm tại thời điểm tổ chức đấu giá.

Trường hợp đấu giá cho thuê đất thì số tiền phải trả gồm chi phí để tạo lập ra khu đất, lợi thế vị trí địa lý theo xác định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê (hoặc tiền thuê đất trả hằng năm) theo kết quả trúng đấu giá. Người trúng đấu giá phải hoàn trả toàn bộ các khoản chi phí để tạo lập ra khu đất và lợi thế vị trí địa lý theo xác định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nộp Ngân sách Nhà nước ngay sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khoản tiền này không phải là tiêu chuẩn để xét đấu giá và được xác định trước khi tổ chức đấu giá và được công bố trong hồ sơ mời đấu giá.

2) Bước giá là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá bỏ giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho  $01m^2$  đất, trên cùng một ô đất hoặc một nhóm các thửa đất đấu giá. Bước giá quy định tối thiểu là  $100.000\text{đồng}/m^2$  và tối đa là  $1.000.000\text{đồng}/m^2$  đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất; từ  $1.000\text{đồng}/m^2/\text{năm}$  đến  $20.000\text{đồng}/m^2/\text{năm}$  đối với trường hợp cho thuê đất.

3) Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm:

a) Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm tra, quyết định phê duyệt giá khởi điểm đối với các khu đất có quy mô diện tích dưới  $5.000m^2$  đất (tại khu vực đô thị là các khu đất không tiếp giáp với các đường).

b) Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài chính thẩm tra, quyết định phê duyệt giá khởi điểm đối với các khu đất còn lại.

## **Điều 16. Xây dựng và phê duyệt quy chế đấu giá**

1) Xây dựng quy chế đấu giá

Trước khi bán hồ sơ mời đấu giá, đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá có trách nhiệm xây dựng quy chế đấu giá. Quy chế đấu giá phải có các nội dung cơ bản như sau:

- Phạm vi điều chỉnh.
- Giới thiệu vị trí khu đất đấu giá (xác định diện tích khu đất, diện tích nộp tiền, các chỉ tiêu quy hoạch).
- Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.
- Nguyên tắc đấu giá.
- Đơn vị tổ chức đấu giá, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.
- Đối tượng tham gia đấu giá.

- Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá.
- Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá.
- Nội quy phiên đấu giá.
- Giá khởi điểm và bước giá.
- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Các quy định về phí hồ sơ và phí đấu giá.
- Khoản tiền đặt trước.
- Nội dung hồ sơ tham gia đấu giá.
- Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham dự đấu giá.
- Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa khu đất đấu giá.
- Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá.
- Cách thức bỏ giá và cách xác định người trúng đấu giá.
- Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá.
- Nộp tiền trúng đấu giá.
- Xử lý vi phạm.
- Các nội dung khác (nếu có).

Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá có trách nhiệm mời đơn vị đấu giá chuyên nghiệp được thuê để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tham gia xây dựng quy chế đấu giá.

## 2) Thẩm quyền phê duyệt quy chế đấu giá:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt quy chế đấu giá các trường hợp do Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), Trung tâm phát triển quỹ đất (thuộc Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố) và các đơn vị khác được Ủy ban nhân dân thành phố giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá, các trường hợp phải thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp Thành phố.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt quy chế đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá.

## **Điều 17. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá và đối tượng tham gia đấu giá**

### 1) Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá



a) Quyền:

- Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

- Tham gia giám sát phiên đấu giá.

- Yêu cầu dừng phiên đấu giá nếu phát hiện có vi phạm.

b) Trách nhiệm:

- Lập và quy định phí hồ sơ mời đấu giá.

- Lập hồ sơ hoàn công khu đất đấu giá sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, xác định chính xác diện tích đất đấu giá.

- Đề xuất giá khởi điểm và bước giá trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức xác định điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Thông báo công khai vụ thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá.

- Giải quyết, hoàn thiện giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- Nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền phí tham gia đấu giá không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Báo cáo kết quả đấu giá cho Sở Tài nguyên và Môi trường chậm nhất 05 ngày sau mỗi phiên đấu giá; định kỳ vào ngày 05 hàng tháng có báo cáo tình hình thu, nộp tiền thu từ đấu giá của tháng trước gửi cơ quan Thuế và Sở Tài chính để tổng hợp.

2) Quyền và trách nhiệm của đối tượng tham gia đấu giá:

a) Quyền:

- Được cung cấp đầy đủ thông tin và đi kiểm tra thực địa khu đất đấu giá.

- Được tham dự phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá.

- Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

**b) Trách nhiệm:**

- Mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định (phí mục hồ sơ không được trả lại trong bất kỳ hoàn cảnh nào).

- Nộp tiền đặt trước theo quy định.

- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham dự phiên đấu giá.

- Chấp hành quy chế và nội quy phiên đấu giá.

**Điều 18. Thông báo về việc thuê tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

1) Trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm thông báo công khai việc thuê tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Thông báo phải được gửi cho các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật (gọi tắt là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) tại địa phương và phải được thông báo ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên phương tiện thông tin đại chúng.

2) Trường hợp nhiều tổ chức cùng đăng ký tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức đấu thầu để lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

3) Giao Sở Tư pháp hướng dẫn các đơn vị lựa chọn và đấu thầu lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 19. Ký hợp đồng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

1) Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Hợp đồng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có các nội dung chính sau đây:

- Họ, tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá; tên, địa chỉ của tổ chức thực hiện đấu giá;

- Liệt kê, mô tả khu đất đấu giá;

- Thời hạn, địa điểm đấu giá;

- Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá.

- Phí thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá thành và phí thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá không thành;

- Quyền, nghĩa vụ của các bên;

- Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng;

- Số tiền thu được của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế đấu giá thuộc về đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá.

- Quyền và trách nhiệm của các bên do đơn phương chấm dứt hợp đồng.

- Các nội dung khác do các bên thỏa thuận không trái với các quy định của pháp luật.

2) Đơn giá thuê tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Giao Sở Tài chính chủ trì đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định tạm thời về mức phí thuê tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 20. Quyền và trách nhiệm của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp**

1) Quyền:

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

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

2) Trách nhiệm:

- Ban hành nội quy phiên đấu giá. Nội quy phiên đấu giá phải được sự chấp thuận của đơn vị tổ chức đấu giá.

- Niêm yết, thông báo việc đấu giá, thu phí hồ sơ, phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp có trách nhiệm nộp ngay tiền thu được vào tài khoản của đơn vị tổ chức đấu giá.

- Quy định và điều chỉnh bước giá.

- Thực hiện các nội dung của hợp đồng về thực hiện đấu giá.

**Điều 21. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt**

1) Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong trường hợp khu đất có giá trị lớn (tổng giá trị của toàn bộ diện tích đất đấu giá theo giá khởi điểm được duyệt từ 1000 tỷ đồng trở lên) hoặc trong trường hợp không thuê được tổ chức thực hiện đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá, Ủy ban nhân dân Thành phố thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố. Chủ tịch Hội đồng là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Thành viên Hội đồng gồm:

- Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư - Ủy viên;
- Đại diện Sở Tài chính - Ủy viên;
- Đại diện Sở Quy hoạch Kiến trúc - Ủy viên;
- Đại diện Sở Xây dựng - Ủy viên.
- Đại diện Sở Tư pháp - Ủy viên.
- Đại diện của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đấu giá.

2) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng con dấu của cơ quan, đơn vị là Chủ tịch hội đồng trong quá trình thực hiện đấu giá.

3) Trách nhiệm của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thành lập Tổ công tác giúp việc cho Hội đồng;
- Xây dựng và ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thông báo mời đấu giá, xác định đối tượng đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá, mở phiên đấu giá, xét giá và trình cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

## **Điều 22. Thông báo mời tham gia đấu giá, bán hồ sơ mời đấu giá**

1) Thông báo về việc thực hiện đấu giá

Việc thông báo mời tham gia đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp niêm yết công khai thông báo tại trụ sở cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá, trụ sở Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất Thành phố (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), tại địa điểm tổ chức đấu giá, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã (nơi có đất) và phải thông báo mời đấu giá trên Đài truyền thanh cấp huyện và tối thiểu 3 lần trên một trong các phương tiện thông tin đại chúng: Báo, Đài truyền hình, Đài phát thanh, Báo điện tử của Trung ương và Thành phố trước khi phát hành hồ sơ mời đấu giá tối thiểu là 30 (ba mươi) ngày.

Thông báo đấu giá có các nội dung chủ yếu sau:



- Tên, địa chỉ của tổ chức thực hiện đấu giá;
- Thời gian, địa điểm đấu giá;
- Danh mục các thửa đất đấu giá;
- Giá khởi điểm và bước giá;
- Địa điểm, thời gian kiểm tra thực địa;
- Địa điểm, thời hạn đăng ký tham gia đấu giá.

## 2) Bán hồ sơ mời đấu giá.

### a) Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Mẫu đơn, phiếu dự đấu giá;
- Quy chế đấu giá;
- Chi dẫn: giới thiệu quy hoạch khu đất, công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng và sơ đồ vị trí (số hiệu) các thửa đất; thời gian, địa điểm đăng ký, nộp hồ sơ dự đấu giá, điều kiện dự đấu giá, mở, xét giá cùng các yêu cầu về quy hoạch, kiến-trúc, tiến độ xây dựng;
- Quy định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng giá.

b) Hồ sơ mời đấu giá được bán công khai và không hạn chế tại trụ sở cơ quan tổ chức đấu giá. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua hồ sơ phải nộp phí hồ sơ. Phí hồ sơ do đơn vị tổ chức đấu giá quy định theo nguyên tắc đảm bảo chi phí lập hồ sơ mời đấu giá.

3) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nộp phí tham gia đấu giá theo quy định:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở:

- Đối với thửa đất có giá trị tính theo giá khởi điểm từ 200.000.000 đồng/thửa đất trở xuống: 100.000 đồng/1 thửa đất;

- Đối với thửa đất có giá trị tính theo giá khởi điểm trên 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng/thửa đất: 200.000 đồng/1 thửa đất;

- Đối với thửa đất có giá trị tính theo giá khởi điểm trên 500.000.000 đồng/thửa đất: 500.000 đồng/1 thửa đất.

b) Các trường hợp khác:

- Đối với thửa đất có diện tích từ 0,5 ha trở xuống: 1.000.000 đồng/1 khu đất;

- Đối với thửa đất có diện tích trên 0,5 ha đến 2 ha: 3.000.000 đồng/1 khu đất;

- Đối với thửa đất có diện tích trên 2 ha đến 5ha: 4.000.000 đồng/1 khu đất;

- Đối với thửa đất có diện tích trên 5 ha: 5.000.000 đồng/1 khu đất.

Chế độ thu, nộp, quản lý phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu phí đấu giá trên địa bàn thành phố Hà Nội.

### **Điều 23. Tiền đặt trước dự đấu giá, phương thức áp dụng và thời gian tổ chức đấu giá**

#### **1) Khoản tiền đặt trước.**

a) Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ phải nộp một khoản tiền đặt trước do bên tổ chức đấu giá quy định theo từng dự án. Tiền đặt trước được xác định trong quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, số tiền không thấp hơn 1% và không cao hơn 15% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm được duyệt (hoặc bằng giá trị tạo lập ra khu đất trong trường hợp thuê đất). Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp, người không trúng đấu giá được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

b) Khoản tiền đặt trước không được trả lại trong các trường hợp sau:

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không tham gia phiên đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng);

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá quy định của vòng đấu bắt buộc hoặc tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi nhưng trả giá thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp;

- Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả; bị huỷ kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá được nêu tại Điều 30 của bản quy định này.

- Người tham gia đấu giá vi phạm quy định của quy chế đấu giá.

#### **2) Phương thức đấu giá:**

Đấu giá rộng rãi, công khai 01 vòng hoặc nhiều vòng cho đến khi xác định được người trúng đấu giá.

#### **3) Thời gian tổ chức phiên đấu giá**

Bên tổ chức đấu giá quy định cụ thể trong thông báo và hồ sơ mời đấu giá về thời gian và địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, đấu giá và xét giá.

#### 4) Phiếu dự đấu giá

Phiếu dự đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá và tổ chức thực hiện đấu giá chuyên nghiệp phát hành (mẫu in sẵn có đóng dấu). Phiếu dự đấu giá phải có các nội dung chủ yếu sau: Họ và tên tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, số lượng thửa đất đấu giá, giá trả cho 01 m<sup>2</sup> đất (nhà)...

Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ, việc xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá và phiếu dự đấu giá được quy định trong chỉ dẫn.

### **Điều 24. Nộp hồ sơ dự đấu giá, kiểm tra thực địa**

#### 1) Hồ sơ dự đấu giá gồm có:

- Đơn dự đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ban hành (ghi rõ họ tên, địa chỉ, số hiệu, số lượng ô đất, lô đất, thửa đất đăng ký và ký tên đóng dấu - nếu là tổ chức);

- Bản sao có công chứng: Giấy đăng ký kinh doanh hoặc Quyết định thành lập (nếu là tổ chức); Chứng minh thư; bản sao hộ khẩu thường trú tại Hà Nội (nếu hộ khẩu bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền); các giấy tờ chứng minh có việc làm ổn định, đã đóng bảo hiểm xã hội (đối với người không có hộ khẩu tại Hà Nội), các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định của pháp luật (nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài).

- Hồ sơ dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để kiểm tra điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều này.

#### 2) Nộp hồ sơ và xác định điều kiện tham gia đấu giá

a) Hồ sơ dự đấu giá được nộp cho tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định (chậm nhất là 05 ngày sau ngày mua hồ sơ).

b) Việc xác định điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, có sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và một số người đại diện cho những người tham gia đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá chỉ định mời ngẫu nhiên. Biên bản xác định điều kiện tham gia đấu giá ghi rõ thành phần tham dự, số lượng người tham gia đấu giá đủ và không đủ điều kiện dự đấu giá. Đại diện các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản (Biên bản và kết quả xét điều kiện tham dự đấu giá phải được bảo quản theo chế độ quản lý hồ sơ mật). Chỉ được thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

### 3) Kiểm tra thực địa:

Chậm nhất trước 02 ngày trước khi mở phiên đấu giá, đơn vị đấu giá có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến kiểm tra thực địa khu đấu giá.

### **Điều 25. Mở phiên đấu giá và xét giá**

1) Việc mở phiên đấu giá được tiến hành sau khi đã xác định được danh sách người tham gia đấu giá.

#### 2) Mở phiên đấu giá:

- Đấu giá viên hoặc người được Hội đồng đấu giá giao nhiệm vụ điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc.

- Thông báo nội quy của cuộc đấu giá.

- Công bố danh sách và điểm danh người đã đăng ký tham gia đấu giá.

- Giới thiệu khu đất đấu giá.

- Thông báo giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.

- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, cá nhân, tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.

- Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên thông báo công khai về giá đã trả và xác định giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo.

#### 3) Xác định người trúng đấu giá

Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá bỏ hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá bỏ từ cao xuống thấp. Việc đấu giá có thể được tiến hành một vòng hoặc nhiều vòng cho đến khi xác định được người bỏ giá cao nhất.

Nếu tổ chức đấu nhiều vòng thì thời gian bỏ giá của mỗi vòng là 5 phút, đấu một vòng thời gian viết và bỏ giá không quá 20 phút;

Các nội dung ghi trong phiếu dự đấu giá của từng người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được công bố công khai tại phiên đấu giá.

### **Điều 26. Hình thức và trình tự đấu giá**



1) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp nhiều vòng, mở và công bố công khai từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người trả giá cao hơn thì người cuối cùng có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

Sau khi tổ chức đấu giá vòng đấu thứ nhất, đấu giá viên công bố kết thúc vòng đấu và mức giá trả cao nhất của vòng đấu này; tuyên bố vòng đấu tiếp theo, xác định số người tiếp tục tham gia vòng đấu giá, công bố giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo là giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

Cuộc đấu giá chỉ kết thúc khi xác định được mức giá trả cao nhất và không còn người tiếp tục tham gia đấu giá. Tại bất kỳ vòng đấu nào, nếu không có người bỏ giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu thì vòng tiếp theo, giá khởi điểm của vòng đấu là giá khởi điểm của vòng trước cộng 01 bước giá.

Hình thức đấu giá này phải thực hiện tối thiểu qua 3 vòng đấu bắt buộc. Trường hợp sau 3 vòng đấu bắt buộc, đến 1 vòng đấu bất kỳ, người tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá thì phải viết vào phiếu đấu giá là "không tiếp tục tham gia", không được nói bằng lời.

2) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 1 vòng, mở kết quả công khai: Trường hợp đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một lô đất để xây dựng nhà ở thì việc xác định người trúng giá cho từng thửa đất dựa trên nguyên tắc: Người bỏ giá từ cao xuống thấp được chọn vị trí cho đến khi đủ số lượng các thửa đất. Trường hợp 01 thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau thì tổ chức cho những người đó đấu giá để chọn được người trúng giá. Nếu tất cả những người bỏ giá bằng nhau từ chối không bỏ giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

3) Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá

a) Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc 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. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành.

Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia trả giá tiếp, khoản tiền đặt trước để dự đấu giá của người này bị xử lý theo quy định tại mục b) khoản 1 Điều 23 của quy định này.

b) Trường hợp người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền trúng đấu giá hoặc rút lại giá đã trả thì tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác.

4) Biên bản đấu giá

Diễn biến phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi

biên bản, một người tham gia đấu giá, bên tổ chức đấu giá và đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

5) Các trường hợp đình chỉ hoặc hủy bỏ kết quả đấu giá:

- Một nhóm người cùng tham gia đấu giá nhiều thửa đất khác nhau;
- Phát hiện người tham gia đấu giá thông đồng bỏ giá thấp;
- Người trúng giá từ chối không nhận quyền được trúng đấu giá hoặc rút lại giá đã trả.
- Người trúng giá không nộp tiền theo quy định.

### **Điều 27. Người trúng đấu giá có quyền và trách nhiệm**

1) Quyền:

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

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- 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) Trách nhiệm:

- Khi xây dựng phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định (đối với các tổ chức kinh tế trúng đấu giá đất xây dựng nhà ở để bán, công trình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ) và phải xin cấp phép xây dựng theo quy định.

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức) và Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê.

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá cho tổ chức đấu giá theo quy chế đấu giá.

- Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư, kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;

- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc khu đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phải thực hiện nghĩa vụ bổ sung với ngân sách Thành phố;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kể cả trường hợp xây dựng nhà ở ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn, cho thuê nhà hoặc hoạt động kinh doanh khác). Riêng các trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở để xây dựng nhà ở bán thì không phải nộp lệ phí trước bạ đất nhưng phải nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà của các tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá mà được phép kinh doanh nhà thì phải nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo quy định của Bộ Tài chính.

### **Điều 28. Giá trúng đấu giá và số tiền trúng đấu giá**

#### **1) Giá trúng đấu giá:**

Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ. Giá trúng được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp đấu giá từng thửa, lô đất: Giá trúng là giá cao nhất trả trên 1m<sup>2</sup> đất (quy định lớn hơn giá không trúng liền kề một bước giá trở lên);

b) Đối với trường hợp bỏ giá theo hình thức bỏ phiếu kín một vòng đấu cho tất cả các thửa đất: Là giá trả cao hơn theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất tương ứng do người trúng giá lựa chọn.

2) Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng nhân với diện tích thửa đất, lô đất trúng đấu giá thực tế bàn giao ngoài thực địa.

Tổng số tiền thuê đất là đơn giá đấu giá nhân với diện tích đất thuê nhân với thời hạn thuê đất.

### **Điều 29. Công nhận kết quả đấu giá, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

#### **1) Công nhận kết quả trúng đấu giá:**

a) Trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố), Trung tâm Giao dịch đất đai và Phát triển quỹ đất Hà Nội (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) và các đơn vị được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao tổ chức đấu giá thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính xem xét, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

b) Trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện tổ chức đấu giá thì Phòng Tài nguyên và môi trường chủ trì phối hợp với Phòng Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá phải ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm các nội dung sau:

- Người trúng đấu giá: tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân, hộ khẩu thường trú, chỗ ở hiện nay hoặc mã số tài khoản, mã số thuế, người đại diện đối với tổ chức (tên, số chứng minh thư nhân dân của người đại diện).

- Khu đất trúng đấu giá: vị trí, ranh giới, diện tích, mục đích, chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.

- Nộp tiền trúng đấu giá: Giá trúng đấu giá, số tiền phải nộp, thời hạn nộp tiền.

- Các quy định về sử dụng đất và chậm nộp tiền sử dụng đất.

Căn cứ vào Quyết định công nhận kết quả đấu giá của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan Tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải ra Quyết định giao đất, cho thuê đất.

2) Cơ quan có thẩm quyền công nhận kết quả trúng đấu giá có quyền quyết định hủy bỏ kết quả đấu giá đối với các trường hợp vi phạm. Tổ chức được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ và đề nghị hủy bỏ kết quả đấu giá đối với các trường hợp vi phạm.

3) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp trúng giá đấu giá là hộ gia đình, cá nhân: Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp trúng giá đấu giá là tổ chức: Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

### **Điều 30. Nộp tiền trúng đấu giá**

1. Nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất, suất đầu tư hạ tầng:

- Căn cứ Quyết định công nhận kết quả đấu giá, người trúng đấu giá nộp đủ một lần tiền sử dụng đất theo quy định của Quy chế đấu giá (đối với trường hợp giao đất), nộp đủ 1 lần suất đầu tư hạ tầng (đối với trường hợp



thuê đất), nộp tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê cho đơn vị tổ chức đấu giá.

- Thời hạn nộp: trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo của đơn vị tổ chức đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá. Trường hợp trong 05 ngày kể từ ngày phát hành Thông báo của Đơn vị tổ chức đấu giá mà người trúng đấu giá không đến nhận hoặc không nhận được thì thời hạn nộp là 30 ngày kể từ ngày đơn vị tổ chức đấu giá phát hành thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá.

- Số tiền trúng đấu giá thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới. Toàn bộ số tiền thu được nộp ngân sách Nhà nước và theo dõi riêng để sử dụng có mục tiêu. Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện.

- Hết thời hạn nộp tiền, người trúng đấu giá chưa nộp hoặc nộp chưa đủ thì phải nộp tiền phạt chậm nộp theo mức phạt 0,05% số tiền chậm nộp trên mỗi ngày chậm nộp. Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm thông báo đơn đốc việc nộp tiền trúng đấu giá khi đã hết hạn nộp tiền mà người trúng đấu giá chưa nộp hoặc chưa nộp đủ và xác định, thu số tiền phạt chậm nộp nếu có.

- Thời hạn nộp và chậm nộp tiền trúng đấu giá tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Sau thời gian trên, nếu chưa nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ bị huỷ kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền đã nộp và không được tính lãi, trượt giá; Khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại và sẽ được thu, nộp vào ngân sách Nhà nước. Số tiền đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt trước) chỉ được trả lại sau khi bên đấu giá tổ chức đấu giá thành công các khu đất bị huỷ kết quả trúng đấu giá.

- Trường hợp người trúng đấu giá chậm nộp tiền trúng đấu giá vì lý do khách quan, bất khả kháng được cấp có thẩm quyền xác nhận, người trúng đấu giá có thể được gia hạn thêm thời hạn nộp tiền là 3 tháng tiếp theo và phải nộp tiền phạt chậm nộp theo mức phạt 0,05% số tiền chậm nộp trên mỗi ngày chậm nộp.

- Trường hợp bên tổ chức đấu giá chậm bàn giao đất cho người trúng đấu giá so với thời gian quy định tại hồ sơ mời đấu giá thì bên tổ chức đấu giá phải trả lãi cho bên trúng đấu giá theo thời gian chậm bàn giao đất theo giá trị thửa đất và lãi suất nêu trên. Bên tổ chức đấu giá phải chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý cấp trên về số tiền này.

- Sau khi nộp đủ tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa, cấp trích lục bản đồ để làm thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng.

Bên tổ chức đấu giá có trách nhiệm hoàn chỉnh giấy tờ về đất theo quy định của pháp luật cho người trúng giá.

## 2. Nộp tiền thuê đất hằng năm:

- Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ suất đầu tư hạ tầng theo quy định tại Mục 1 Điều này, người trúng đấu giá được ký Hợp đồng thuê đất và được bàn giao mốc giới thửa đất trên bản đồ, ngoài thực địa.

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với Chi cục Thuế tại địa phương nơi có đất để nộp tiền thuê đất hằng năm theo quy định.

Giá cho thuê đất (đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm) được giữ ổn định trong thời hạn 10 năm. Khi hết thời gian ổn định, người trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định. Mức điều chỉnh của thời kỳ ổn định 10 năm tiếp theo không vượt quá 30% đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước.

- Người trúng đấu giá thực hiện nộp tiền thuê đất hằng năm nếu chậm nộp thì sẽ bị xử phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3) Trường hợp sau khi công nhận kết quả trúng đấu giá, người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch trong đó có hệ số sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì phải nộp bổ sung nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

4) Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Sở Tài chính không quá 5 ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền.

## Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### Điều 31. Trách nhiệm của Sở, Ban, Ngành Thành phố và của Ủy ban nhân dân cấp huyện

#### 1) Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Lập kế hoạch các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Thành phố quản lý, giao cho Ủy ban nhân dân huyện làm chủ đầu tư có quy mô về diện tích từ 5.000m<sup>2</sup> trở lên gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt kế hoạch hằng năm theo quy định; chỉ đạo công tác lập và phê duyệt kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ trong khu dân cư có quy mô dưới 5.000m<sup>2</sup> để triển khai

công tác chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định;

b) Lập danh mục các dự án đầu tư bằng vốn đầu tư quyền sử dụng đất trên địa bàn, trình Hội đồng nhân dân cấp huyện quyết nghị; đồng thời báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài chính để cân đối, theo dõi;

c) Lập dự án đầu tư và chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; lập hồ sơ sử dụng đất, thực hiện việc giải phóng mặt bằng để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng và đề xuất giá khởi điểm và bước giá, báo cáo Sở Tài chính phê duyệt; quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; thẩm định, phê duyệt giá khởi điểm và bước giá các khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư.

d) Thành lập Ban chỉ đạo công tác đấu giá quyền sử dụng đất để chỉ đạo, tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát công tác này.

e) Quyết định ban hành quy chế đấu giá.

f) Quản lý và sử dụng vốn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo tỷ lệ cân đối cho ngân sách cấp huyện để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng có hiệu quả, theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 9 bản Quy định này;

g) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, cấp Giấy phép xây dựng công trình theo thẩm quyền;

h) Thực hiện theo chức năng quản lý Nhà nước và theo quy định của Thành phố kiểm tra, giám sát, xử lý theo thẩm quyền những công trình xây dựng vi phạm theo quy định, kịp thời báo cáo những trường hợp vi phạm vượt thẩm quyền xử lý.

## 2) Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Quy hoạch kiến trúc lập kế hoạch các dự án đầu tư quyền sử dụng đất hằng năm thuộc Thành phố quản lý, quy mô từ 5.000m<sup>2</sup> trở lên và tổng hợp các dự án nhỏ lẻ nằm xen kẽ có quy mô dưới 5000m<sup>2</sup> theo địa bàn cấp huyện, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt và công bố công khai;

b) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện lập và trình duyệt Dự án đầu tư trên địa bàn cấp huyện thực hiện bằng nguồn vốn ứng trước của Thành phố;

c) 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 đầu tư quyền sử dụng đất hằng năm.

### 3) Sở Tài chính

a) Hướng dẫn về đơn giá ký hợp đồng thực hiện đấu giá và thanh toán phí đấu giá;

b) Hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh toán, quyết toán số vốn Ngân sách thành phố ứng cho các dự án đấu giá; hướng dẫn Chủ đầu tư nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và quy định tại Quyết định này;

c) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm, bước giá.

e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường (cơ quan chủ trì) thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận kết quả trúng đấu giá đối với trường hợp cấp Thành phố tổ chức đấu giá.

f) Kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp việc thu tiền theo kết quả trúng đấu giá; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy chế, quy định về nộp tiền sử dụng đất.

### 4) Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Là cơ quan thường trực Ban chỉ đạo đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố, thực hiện theo nhiệm vụ đã được phân công;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài Chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan tổ chức tổng kết, báo cáo rút kinh nghiệm việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm trên địa bàn Thành phố;

c) Kiểm tra, hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

d) Chủ trì thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận kết quả trúng đấu giá đối với trường hợp cấp Thành phố tổ chức đấu giá.

đ) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phân cấp.

### 5) Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá; hướng dẫn việc ký hợp đồng thuê tổ chức thực hiện đấu giá.

b) Kiểm tra, giám sát việc tổ chức phiên đấu giá.



c) Thông báo danh sách các tổ chức đấu giá chuyên nghiệp có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất.

6) Sở Quy-hoạch Kiến trúc:

a) Giới thiệu vị trí, cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp phép quy hoạch, hướng dẫn lập và thẩm định, xác nhận hồ sơ quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng khu đất;

b) Kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch kiến trúc được duyệt; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

7) Viện Quy hoạch Xây dựng:

Lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ và cung cấp số liệu hạ tầng kỹ thuật liên quan đến khu đất theo phân cấp.

8) Cục Thuế Thành phố:

a) Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo thời gian quy định trong hồ sơ dự đấu giá.

8) Quỹ Phát triển đất Thành phố.

9) Bộ trí vốn Ngân sách để cho các dự án đấu giá quyền sử dụng đất vây theo quy chế;

b) Kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng nguồn vốn cho vay;

c) Thu hồi nguồn vốn đã cho vay.

**Điều 32. Xử lý vi phạm trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất**

1) Người tham gia đấu giá có đủ tư cách nhưng không có mặt tại phiên đấu giá hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá; Người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì bị tịch thu số tiền tương đương số tiền đặt trước dự đấu giá theo quy chế đấu giá.

2) Người trúng giá đã được bàn giao đất mà trong thời hạn 12 tháng không tiến hành xây dựng thì bị thu hồi đất để tổ chức đấu giá tiếp hoặc giao đất theo quy định. Trong trường hợp này, người trúng giá được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp và không được tính lãi, trượt giá nhưng không được nhận lại số tiền đặt trước dự đấu giá theo quy chế đấu giá.

3) Người trúng giá mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

4) Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

5) Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái; có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành; vi phạm các qui định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

6) 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 Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai, Luật Dân sự và theo Quy định này.

### **Điều 33. Quy định chuyển tiếp và điều chỉnh**

Trường hợp Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập trước ngày 01/7/2010 đã được giao và đang thực hiện nhiệm vụ đấu giá 1 khu đất cụ thể, khu đất hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, được phê duyệt quy chế đấu giá trước ngày 01/7/2010 thì được tiếp tục thực hiện đấu giá theo quy định tại Quyết định số 43/2008/QĐ-UB ngày 23/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, các tổ chức có liên quan cần gửi văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét bổ sung, điều chỉnh. /

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



**Vũ Hồng Khanh**