

Số: **50** /2019/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày **20** tháng **12** năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 /01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 /11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

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 số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu 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 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 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của 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 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

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 Trị”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 và thay thế Quyết định số 28/2016/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 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 Trị; Quyết định số 45/2016/QĐ-UBND ngày 15/11/2016 sửa đổi một số điều 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 Trị ban hành kèm theo Quyết định số 28/2016/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị;

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, đoàn thể thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *lv*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVBQPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công báo, Cổng TTĐT tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, TM_T, TN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH *tc*



Nguyễn Đức Chính

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 Trị**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: **50** /2019/QĐ-UBND
ngày **20** tháng **12** năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Trị)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai 2013 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Những nội dung không nêu trong quy chế này thực hiện theo quy định hiện hành của Chính phủ và các Bộ, ngành có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản;;
- b) Người có tài sản đấu giá;
- c) Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá;
- d) Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản và Điều 117 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

1. Tuân thủ quy định của pháp luật;
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên;
4. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc bán đấu giá do Hội đồng đấu giá thực hiện;



5. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Theo quy định tại Điều 5 Luật Đấu giá tài sản và Điều 4 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 quy định việc tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Bước giá* là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

2. *Giá khởi điểm* là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá theo phương thức trả giá lên.

3. *Mức giảm giá* là mức chênh lệch tối thiểu của lần đặt giá sau so với lần đặt giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống. Mức giảm giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

4. *Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất* là Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

5. *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

6. *Người tham gia đấu giá* là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Quy chế này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. *Người trúng đấu giá* là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

8. *Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất* là tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 4. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

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

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

3. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng với loại tài sản đó.

Điều 5. Điều kiện về các khu đất, thửa đất được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

Các đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu theo mẫu do Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phát hành;

2. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai 2013;

3. Phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 3, Điều 58 Luật Đất đai 2013. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này;



4. Một hộ gia đình chỉ được cử một cá nhân đại diện tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được cử một đại diện tham gia đấu giá; đối với Tổng Công ty thì chỉ được cử một đại diện của Tổng công ty hoặc một đại diện doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty đó tham gia đấu giá; đối với doanh nghiệp liên doanh thì chỉ được cử một đại diện của doanh nghiệp đó tham gia đấu giá.

Thủ tục cử (hoặc ủy quyền) đại diện tham gia đấu giá phải thực hiện theo quy định của Luật Dân sự.

Điều 7. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 4, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể như sau:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai 2013; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai 2013; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai 2013;

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước;

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai 2013 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Thẩm quyền phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án do UBND tỉnh quyết định đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển quỹ đất;

b) Quỹ đất được giao cho các cơ quan cấp tỉnh quản lý để tổ chức đấu giá;

c) Quỹ đất để giao, cho thuê đối với các tổ chức thực hiện dự án.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án do UBND cấp huyện quyết định đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển quỹ đất;



b) Quỹ đất được giao cho các cơ quan cấp huyện, UBND cấp xã quản lý để tổ chức đấu giá.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC

THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể như sau:

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 7 của Quy chế này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

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

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

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

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

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

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);

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

Điều 10. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể như sau:

1. Căn cứ 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 chuẩn bị hồ



sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

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 khu đất, thửa đất được đấu giá của cơ quan có thẩm quyền;
- c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (trường hợp chưa có bản đồ địa chính) khu đất, thửa đất đấu giá;
- đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 11. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 8 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể như sau:

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 cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 khu đất, 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 12. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

1. Phê duyệt giá khởi điểm và hồ sơ trình xác định giá khởi điểm

Thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể như sau:

- a) Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

- Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);
- Dự thảo phương án giá khởi điểm;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;
- Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

c) Căn cứ hồ sơ trình của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với các trường hợp đề nghị điều chỉnh giá khởi điểm thì ngoài các văn bản quy định như trên, phải kèm theo các quyết định của cấp có thẩm quyền đã phê duyệt giá khởi điểm trước đó và Tờ trình nêu rõ lý do đề nghị điều chỉnh giá.

2. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là mức giá khởi điểm cho vòng đấu giá đầu tiên để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo (nếu số vòng đấu lớn hơn 01 vòng) là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

Điều 13. Lựa chọn 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 lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, diện tích khu đất, thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều khu đất, thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá;

đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu tiền mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;



h) Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

Điều 14. Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

1. Tổ chức đấu giá tài sản ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản.

2. Quy chế cuộc đấu giá bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá;

b) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;

c) Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;

d) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

đ) Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước;

e) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

g) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;

h) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

i) Các trường hợp bị trừ tiền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

3. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá.

Điều 15. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đấu giá tài sản, tổ chức niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Đồng thời với việc niêm yết, Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai ít nhất hai 02 (hai) lần trên báo in hoặc báo hình của tỉnh và trên Trang thông tin điện tử về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc.

2. Trong trường hợp phải tổ chức bán đấu giá lần thứ hai thì thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

3. Niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có các nội dung chủ yếu sau đây:



a) Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá.

b) Các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i Khoản 2 Điều 14 của Quy chế này.

4. Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết, thông báo công khai đấu giá tài sản trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 16. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thực hiện việc đăng ký, nộp hồ sơ trong thời hạn do Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thông báo.

Trong thời gian 30 ngày (đối với việc giao đất, thuê đất để thực hiện dự án đầu tư) và 05 ngày (đối với hộ gia đình đấu giá quyền sử dụng đất ở) kể từ ngày nhận hồ sơ, Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo cho người tham gia đấu giá đủ điều kiện hay không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Hồ sơ bao gồm các loại giấy tờ chứng minh điều kiện về kỹ thuật và vốn hoặc khả năng tài chính theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này, cụ thể sau:

a) Đối với cá nhân trong nước:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu);
- Bản sao hợp lệ giấy chứng minh nhân dân;
- Giấy ủy quyền được chứng thực theo quy định đối với trường hợp cá nhân, chủ hộ ủy quyền cho người khác thay mặt mình đăng ký, tham gia đấu giá.

b) Đối với tổ chức trong nước:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu) do người đại diện theo pháp luật của tổ chức ký tên và đóng dấu;
- Bản sao hợp lệ giấy chứng minh nhân dân người đại diện theo pháp luật của tổ chức trực tiếp tham gia đấu giá;
- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;



- Giấy ủy quyền cho người đại diện tham gia đấu giá (trong trường hợp người đại diện theo pháp luật của tổ chức không trực tiếp tham dự đấu giá); bản sao giấy chứng minh nhân dân của người được ủy quyền;

- Giấy giới thiệu cá nhân nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

c) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu);

- Đối với người mang quốc tịch Việt Nam: Bản sao hộ chiếu hợp lệ của Việt Nam hoặc giấy có giá trị thay thế hộ chiếu của Việt Nam; giấy ủy quyền được chứng thực theo quy định đối với trường hợp ủy quyền cho người khác thay mặt mình đăng ký, tham gia đấu giá;

- Đối với người mang quốc tịch nước ngoài: Bản sao hộ chiếu và một trong các loại giấy tờ xác nhận có gốc là người Việt Nam.

d) Đối với tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu);

- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ tương đương.

đ) Trường hợp hợp tác, liên danh cùng đứng tên chung để tham gia đấu giá thì hồ sơ đăng ký, gồm:

- Văn bản thỏa thuận của các bên có các nội dung sau: Quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính; phương thức sử dụng đất (sử dụng chung hoặc phân chia diện tích sử dụng đất); phương thức triển khai dự án; đại diện đăng ký, tham gia đấu giá, ký biên bản đấu giá; việc ghi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này;

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) của liên danh, hợp tác;

- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của từng thành viên hợp tác, liên danh;

- Bản sao hợp lệ giấy chứng minh nhân dân của người được ủy quyền.

e) Trường hợp các loại bản sao giấy tờ: Chứng minh nhân dân, hộ chiếu, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nêu tại Điều này không có chứng thực bản sao theo quy định thì khi nộp phải xuất trình bản chính để đối chiếu.

Đối với các loại giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được hợp pháp hóa theo luật Việt Nam, dịch sang tiếng Việt và chứng thực theo quy định.

4. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới năm triệu đồng thì người tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản. Người tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

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

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều này.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

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

b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản.

6. Ngoài các trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều này, Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất không được quy định thêm các trường hợp



người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

7. Tiền đặt trước quy định tại Khoản 5 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 17. Trưng bày, xem tài sản đấu giá quyền sử dụng đất

Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến ngày mở cuộc đấu giá thì Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cho người tham gia đấu giá xem tài sản và tài liệu liên quan đến cuộc đấu giá trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 2 (hai) ngày.

Điều 18. Hình thức bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:

- a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;
- b) Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;
- c) Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
- d) Đấu giá trực tuyến.

2. Phương thức đấu giá quyền sử dụng đất: Phương thức trả giá lên.

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

Điều 19. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Trình tự bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 41, Điều 42, Điều 43 của Luật Đấu giá tài sản 2016 và Điều 10 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản.

Điều 20. Xử lý tình huống trong đấu giá quyền sử dụng đất

1. Từ chối kết quả trúng đấu giá: Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

2. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất

- Trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá mà có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những

người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp mà có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định mà không có người tham gia và đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Sau 30 ngày, kể từ ngày thông báo thực hiện việc giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người tham gia thì thực hiện xác định lại giá khởi điểm để tổ chức đấu giá và giá khởi điểm mới đảm bảo không thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định.

Điều 21. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá:

a) Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản phải ghi kết quả đấu giá tài sản vào Sổ đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho người có tài sản đấu giá.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho người có tài sản đấu giá để trình cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, hoàn thiện các thủ tục liên quan.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá từ Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá, Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá lập hồ sơ gửi Cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- b) Quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;



d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá;

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá để gửi cho Cơ quan tài nguyên và môi trường, Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, Cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bao gồm các nội dung sau:

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

b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);

c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;

đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;

e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 22. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để gửi cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 23. 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 14 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể như sau:

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại Điểm d Khoản 5 Điều 68 của 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.

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

Điều 24. Trả lại hồ sơ chuyển giao đấu giá trong trường hợp đấu giá không thành hoặc không có người đăng ký tham gia đấu giá

Trường hợp đấu giá không thành hoặc trong thời gian thông báo công khai theo quy định mà không có người đăng ký tham gia đấu giá, thì Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất ra thông báo bằng văn bản trả lại hồ sơ cho Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (đã hợp đồng đấu giá) trong thời gian chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 25. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 11, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015, cụ thể như sau:

1. 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 quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. 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. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá



quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương III

CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 26. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 27. Khung thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản.

Điều 28. Xử lý vi phạm đối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan

Thực hiện theo quy định tại Điều 69, Điều 70, Điều 71 Luật đấu giá tài sản.

Điều 29. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 30. Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ được quy định tại Khoản 1, Điều 8 Quy chế này;

2. Trình UBND tỉnh phê duyệt phương án, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định giao đất, cho thuê 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. Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan bàn giao đất trên thực địa, giao hồ sơ về đất và các giấy tờ



khác có liên quan (nếu có) cho người trúng đấu giá theo Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất của UBND tỉnh.

4. Hướng dẫn Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố, thị xã thực hiện công tác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất ở địa phương và hoàn thành hồ sơ về đất đai theo quy định của pháp luật.

5. Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án bảo đảm đúng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Thực hiện công tác báo cáo theo quy định.

Điều 31. Sở Tài chính

1. Theo dõi, đôn đốc việc nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Hướng dẫn, kiểm tra các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan trong việc lập dự toán, thanh, quyết toán, hạch toán các chi phí liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất và sử dụng số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tham mưu, giúp UBND tỉnh kiểm tra việc thực hiện cơ chế tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Sở Tư pháp

1. Sở Tư pháp giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh theo quy định. Đồng thời, thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Chỉ đạo, hướng dẫn các Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan thực hiện thống nhất các thủ tục chuyển giao, bảo quản tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất, cho thuê đất theo đúng quy định của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP, Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP và Quy chế này.

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh.

c) Hàng năm, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh.

2. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo phân công hoặc ủy quyền của Bộ Tư pháp và UBND tỉnh.

Điều 33. Sở Kế hoạch và Đầu tư

1. Giúp UBND tỉnh xây dựng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo cơ sở cho việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.



2. Giới thiệu các chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư, các chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tìm hiểu và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 34. Sở Xây dựng

Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, bảo đảm theo đúng quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 35. Cơ quan Công an

Đơn vị tổ chức đấu giá có kế hoạch phối hợp ngành chức năng đảm bảo An ninh, trật tự nhằm làm tốt công tác phòng ngừa, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá; thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Cơ quan Thuế

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

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

Điều 37. UBND các huyện, thị xã, thành phố

1. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ được quy định tại Khoản 2, Điều 8 Quy chế này;
2. Rà soát, phê duyệt danh mục quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý;
3. Phê duyệt phương án, quyết định đấu giá đất thuộc thẩm quyền quản lý;
4. Quyết định giao đất, cho thuê 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;

5. Quản lý và sử dụng vốn thu được từ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và pháp luật về ngân sách nhà nước;

6. Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo theo đúng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

7. Báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn quản lý theo định kỳ hoặc đột xuất theo quy định.

Điều 38. Điều khoản thi hành

1. Đối với các dự án nằm trong kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền phê duyệt mà đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực thì cơ quan quản lý dự án tiếp tục lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá khởi điểm để được thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Quy chế này.



2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở: Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cơ quan Công an, Cơ quan Thuế; UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc có những vấn đề chưa phù hợp với điều kiện thực tế, đề nghị phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. *let*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *tc*



Nguyễn Đức Chính