

Số: 359/2012/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 03 tháng 02 năm 2012

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất  
để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất  
trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất;

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

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ 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 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 6/12/2010 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/9/2010 của Bộ Tài chính Quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 2874/TTr-STC-QLCS-GC ngày 07/12/2010; Tờ trình số 1071/TTr-STP ngày 28/10/2011 của Sở Tư pháp về việc đề nghị ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất,

**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 Thanh Hoá".

**Điều 2.** Giao cho Giám đốc Sở Tài chính Thanh Hoá chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành của tỉnh có liên quan, hướng dẫn, đôn đốc UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan tổ chức triển khai, thực hiện Quyết định này; định kỳ (tháng, quý, năm) tổng hợp kết quả thực hiện, đề xuất biện pháp giải quyết khó khăn, vướng mắc báo cáo UBND tỉnh.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nội vụ, Tư pháp; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính;
- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh;
- Cục Kiểm tra VBQPPL, Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thanh Hoá;
- Chủ tịch, các Phó CT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTC.  
(QDCĐ 12-005).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trịnh Văn Chiến**

**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 Thanh Hoá.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 359/2012/QĐ-UBND  
ngày 03/02/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)*

**Chương I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế 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 tỉnh Thanh Hoá.

**Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá**

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

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

3. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản: Đối tượng tham gia đấu giá là doanh nghiệp hoặc Hợp tác xã có vốn pháp định đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

**Điều 3. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

Các đối tượng quy định tại Điều 2 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu quy định, phù hợp với từng dự án cụ thể, trong đó có nội dung cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định.

2. Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính.

a) Đối với tổ chức kinh tế phải có đủ vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thừa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

3. Trong một gói đấu giá: Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

4. Trường hợp liên danh đứng tên chung tham gia đấu giá, các nhà đầu tư phải có văn bản thoả thuận, cam kết vốn tham gia trong liên danh, quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

5. Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp các khoản tiền theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.

6. Tùy theo tính chất, đặc điểm và quy mô của gói đấu giá, đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá sẽ được xác định cụ thể trong phương án đấu giá do cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Khoản 2, Điều 14 của Quy chế này.

#### **Điều 4. Người không được tham gia đấu giá**

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

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức được giao ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất), người được trực tiếp thẩm định, định giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất để tổ chức đấu giá.

3. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột của những người quy định tại Khoản 2, Điều này.

4. Người được chủ sở hữu uỷ quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất; người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

## **Điều 5. Quỹ đất thực hiện đấu giá**

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.
- b) Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, bao gồm cả đất ở xen cư (trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp, khu kinh tế; nhà ở cho hộ nghèo, gia đình chính sách, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở sinh viên).
- c) Đất sử dụng vào mục đích thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- d) Quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.
- đ) Đất sử dụng vào mục đích làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở của doanh nghiệp.
- e) Đất sử dụng vào mục đích thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Đất giao theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất (trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất).

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

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

5. Các trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định.

## **Điều 6. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá**

1. Đất dùng để đấu giá là đất đã có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc đã có quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng.

Trong trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng chi tiết thì thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh đối với từng thửa đất cụ thể.

2. Đất trồng, đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với đất đang có chủ sử dụng).

3. Có phương án đấu giá đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đấu giá theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này.

5. 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 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).

#### **Điều 7. Thẩm quyền quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá**

1. UBND tỉnh quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trừ quỹ đất quy định tại Khoản 2, Điều này, trên cơ sở đề nghị của UBND huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là UBND cấp huyện) và Sở Tài chính.

2. UBND cấp huyện (trừ thành phố Thanh Hoá, UBND thị xã Bim Sơn, UBND thị xã Sầm Sơn) quyết định quỹ đất đưa ra đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân dưới 1.000m<sup>2</sup> và không quá 10 suất đất ở xen cư, trên cơ sở đề nghị của UBND xã, thị trấn nơi có đất và Phòng Kế hoạch - Tài chính của UBND cấp huyện.

#### **Điều 8. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc công khai, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Quy chế này và các quy định khác của pháp luật.

2. Mọi cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đều phải do đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục quy định, trừ trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 20, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

### **Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 9. Tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tổ chức phát triển quỹ đất thuộc UBND cấp huyện thực hiện ký kết hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp quy định tại Khoản 1, Điều 10 của Quy chế này để bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong trường hợp UBND cấp huyện chưa thành lập tổ chức phát triển quỹ đất thì UBND cấp huyện quyết định giao cho cơ quan Tài chính cùng cấp thực hiện ký kết hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc chuyển giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện ký kết hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp khác do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

## **Điều 10. Tổ chức được giao thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trung tâm Bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp Thanh Hoá hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và quy định của Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ (sau đây gọi chung là Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 của Điều này.

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị lớn, phức tạp hoặc trong trường hợp không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp khi đã hết hạn thông báo công khai về việc thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá.

## **Điều 11. Quyền và trách nhiệm của tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp**

1. Quyền và trách nhiệm của tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất; đảm bảo tính công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

b) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

c) Yêu cầu dừng cuộc đấu giá nếu phát hiện có vi phạm.

d) Đề xuất phí đấu giá, giá khởi điểm và bước giá trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Thông báo công khai việc thuê tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

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

g) Trong thời hạn 05 (năm) 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.

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

i) Nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

k) Báo cáo kết quả đấu giá về Sở Tài chính và UBND tỉnh chậm nhất 05 (năm) 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 Cục Thuế và Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

2. Quyền và trách nhiệm của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

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

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

c) Các quyền khác thực hiện theo nội dung hợp đồng đấu giá.

d) Thực hiện việc bán đấu giá theo nguyên tắc và trình tự, thủ tục quy định tại các quy định của pháp luật có liên quan và Quy chế này; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất. Bồi thường thiệt hại cho người tham gia đấu giá khi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá và các quy định khác của pháp luật mà gây thiệt hại cho người tham gia đấu giá.

đ) Ban hành Nội quy cuộc đấu giá. Nội quy cuộc đấu giá phải được chấp thuận của tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Niêm yết thông báo công khai việc đấu giá, thu phí hồ sơ tham gia đấu giá, phí đấu giá và khoản tiền đặt trước. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có trách nhiệm nộp ngay tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào tài khoản của tổ chức được giao ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo nội dung hợp đồng bán đấu giá.

#### **Điều 12. Hợp đồng và ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất phải được ký kết giữa tổ chức được giao ký kết hợp đồng quy định tại Điều 9 của Quy chế này với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

2. Nội dung của Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 25, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

3. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 27, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

4. Khi ký kết Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức được giao ký kết hợp đồng quy định tại Điều 9 của Quy chế này có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp mà mình ký kết những hồ sơ, tài liệu có liên quan đến khu đất, lô đất được đấu giá.

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

1. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất để bán đấu giá phải được xây dựng và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất thực tế trên thị trường



trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá khởi điểm theo mục đích sử dụng mới của khu đất, lô đất đấu giá. Giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do UBND tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

Giá khởi điểm trình phê duyệt phải xác định rõ cơ cấu chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng; chi phí lập quy hoạch sử dụng đất và chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

3. Xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất để đấu giá phải căn cứ vào các tiêu chí sau:

- a) Giá đất, giá thuê đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm đấu giá.
- b) Diện tích khu đất, lô đất và giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có).
- c) Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (nếu có).
- d) Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- đ) Vị trí và khả năng sinh lời của khu đất, lô đất.
- e) Giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm đấu giá.

4. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm trên cơ sở đề xuất của Sở Tài chính đối với quỹ đất do cấp tỉnh tổ chức đấu giá quy định tại Khoản 1, Điều 7, Quy chế này.

b) Chủ tịch UBND các huyện quyết định giá khởi điểm trên cơ sở đề xuất của Phòng Tài chính - Kế hoạch đối với quỹ đất do cấp huyện tổ chức đấu giá quy định tại Khoản 2, Điều 7, Quy chế này.

5. Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp với mức giá do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo. Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp từ 0,5 đến 01% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

#### **Điều 14. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 9 của Quy chế này có trách nhiệm lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, với các nội dung chủ yếu sau:

- Phạm vi điều chỉnh.
- Giới thiệu vị trí, khu đất, lô đất đấu giá (xác định cụ thể diện tích, địa điểm, cơ cấu sử dụng đất của khu đất, lô đất đấu giá, diện tích nộp tiền, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc...).
- Hình thức sử dụng và thời hạn giao đất.
- Nguyên tắc đấu giá và trình tự đấu giá.

- Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.
- Hình thức đấu giá (đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu hoặc các hình thức khác; đấu từng lô cho hộ gia đình, cá nhân hay đấu trọn gói cho các tổ chức).
- Ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.
- Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá.
- Quyền và trách nhiệm của Tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.
- Giá khởi điểm và bước giá.
- Phí đấu giá và tiền đặt trước.
- Nội dung thông báo mời tham gia đấu giá.
- Nội dung hồ sơ tham gia đấu giá.
- Cách xác định người trúng đấu giá.
- Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.
- Nộp tiền trúng đấu giá.
- Xử lý vi phạm.
- Tiến độ thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất (xác định rõ thời gian hoàn thành từng khâu công việc từ: Lựa chọn tổ chức thực hiện bán đấu giá, thông báo mời tham gia đấu giá, tiếp nhận và xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức cuộc đấu giá... cho đến khi hoàn thành việc bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá).

## 2. Phê duyệt phương án đấu giá.

a) Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá đối với quỹ đất do cấp tỉnh tổ chức đấu giá.

b) Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố phê duyệt phương án đấu giá đối với quỹ đất do cấp huyện tổ chức đấu giá.

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

1. Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá tại địa điểm đấu giá và tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn nơi có khu đất, lô đất được đấu giá; đồng thời phải thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương (Đài Phát thanh và Truyền hình Thanh Hoá hoặc Báo Thanh Hoá đối với dự án cấp tỉnh tổ chức đấu giá; Đài Phát thanh - Truyền hình huyện, thị xã, thành phố đối với trường hợp bán phân lô cho hộ

gia đình, cá nhân làm nhà ở do cấp huyện tổ chức đấu giá); thời gian thông báo công khai ít nhất là 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày.

2. Nội dung niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá.
- b) Thời gian, địa điểm đấu giá.
- c) Địa điểm khu đất, lô đất được đấu giá.
- d) Diện tích, kích thước, mốc giới của khu đất, lô đất được đấu giá.
- đ) Giá khởi điểm của từng khu đất, lô đất được đấu giá.
- e) Mục đích sử dụng hiện tại của khu đất, lô đất được đấu giá.
- g) Quy hoạch chi tiết của khu đất, lô đất được đấu giá.
- h) Mục đích sử dụng theo quy hoạch của khu đất, lô đất được đấu giá.
- i) Thời hạn sử dụng của khu đất, lô đất được đấu giá.
- k) Thời gian và địa điểm tham khảo hồ sơ khu đất, lô đất được đấu giá.
- l) Thời gian và địa điểm đăng ký đấu giá.
- m) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến khu đất, lô đất được đấu giá.

### **Điều 16. Đăng ký tham gia đấu giá**

1. Các đối tượng tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 2 của Quy chế này (sau đây gọi là người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất) thực hiện việc đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp quy định (chậm nhất là 05 ngày sau ngày mua hồ sơ).

2. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nộp phí đấu giá, khoản tiền đặt trước cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện đấu giá.

3. Phí đấu giá và tiền đặt trước.

a) Phí đấu giá: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp phí tham gia đấu giá theo quy định của HĐND và UBND tỉnh Thanh Hoá và không được hoàn trả lại.

b) Tiền đặt trước:

- Mức thu theo phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Khoản tiền này được thu bằng tiền đồng Việt Nam hoặc Giấy bảo lãnh dự đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay của ngân

hàng với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực từ 03 (ba) tháng trở lên kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu gói thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số gói tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá, thông báo đấu giá và phải nộp chậm nhất 02 (hai) ngày trước khi cuộc đấu giá chính thức tiến hành.

#### 4. Xử lý tiền đặt trước.

a) Người tham gia đấu giá được lấy lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Cuộc đấu giá không được tổ chức.
- Tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá.
- Tham gia đấu giá nhưng xin huỷ bỏ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá đã được thông báo.
- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá.
- Người được công bố trúng đấu giá bổ sung nhưng từ chối mua (trong trường hợp được công bố trúng đấu giá bổ sung theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 18 Quy chế này).

Khoản tiền đặt trước trong các trường hợp trên được trả lại chậm nhất là 03 (ba) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá không được lấy lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá khai mạc mà không có lý do chính đáng, hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá nhưng việc ủy quyền không hợp lệ.

- Tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm đối với vòng 01 (một) và trả giá thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp cộng thêm bước giá đối với vòng đấu thứ 02 (hai) trở đi .

- Trả giá cao nhất của vòng đấu đó, nhưng rút lại giá đã trả.

- Vi phạm Nội quy đấu giá trong các trường hợp: Trao đổi thông tin dưới mọi hình thức (bằng lời nói, điện thoại...) với người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá đã được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở; gây mất trật tự, cản trở, phá rối quyền đấu giá của người khác; có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết đim giá.

- Trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; bị huỷ kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

Khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước.

5. Xác định điều kiện tham gia đấu giá: 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 Tổ chức được giao ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất, đại diện của Sở Tài chính và Sở Tư pháp đối với quỹ đất do cấp tỉnh tổ chức đấu giá, Phòng Kế hoạch - Tài chính, Phòng Tư pháp đối với quỹ đất do cấp huyện tổ chức đấu giá; lập 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).

6. Chỉ được thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá, không được công khai danh sách những người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá đất trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá. Mọi sự điều chỉnh tên người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trước thời hạn tổ chức phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

### **Điều 17. Hình thức và trình tự tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói, bằng bỏ phiếu và các hình thức khác, được xác định cụ thể trong phương án đấu giá do cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Khoản 2, Điều 14 của Quy chế này.

2. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 34, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Điều 15, Điểm b Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

### **Điều 18. Xử lý các trường hợp đặc biệt**

1. Trường hợp ngay từ vòng đầu tiên, sau 05 (năm) phút không có người trả giá, đấu giá viên thông báo cuộc đấu giá quyền sử dụng đất không thành và khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được hoàn lại.

2. Trường hợp người trả giá cao nhất từ chối mua.

a) Tại cuộc đấu giá, trường hợp người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả, thì đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thông báo truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước của người này. Đấu

giá viên điều hành cuộc đấu giá tổ chức lại cuộc đấu giá ngay sau đó và bắt đầu từ giá khởi điểm (là giá của người trả giá cao nhất liên kế trước đó).

Trong trường hợp người trả giá cao nhất liên kế và những người tham gia đấu giá còn lại từ chối đấu giá tiếp thì đấu giá viên sẽ thông báo chấm dứt cuộc đấu giá.

b) Trường hợp sau khi cuộc đấu giá kết thúc, người đã được công bố trúng đấu giá và có văn bản từ chối mua, thì người trả giá cao nhất liên kế (theo biên bản trúng đấu giá) sẽ được xem xét phê duyệt là người trúng đấu giá bổ sung khi có đủ các điều kiện sau:

- Giá của người trả giá cao nhất liên kế không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu cuối cùng.

- Mức giá trả của người trả giá cao nhất liên kế cộng với khoản tiền đặt trước tối thiểu phải bằng mức giá đã trả giá cao nhất của người trúng đấu giá từ chối mua.

- Người trả giá cao nhất liên kế đồng ý mua.

Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ chối mua nêu trên mà có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá liên kế bằng nhau, nếu giá liên kế đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liên kế cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc đấu giá coi như không thành.

3. Đối với thông báo đấu giá lần đầu mà không có người tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 (một) người đủ điều kiện tham gia đấu giá thì không tổ chức cuộc đấu giá; cuộc đấu giá sẽ được tổ chức lần 02 (hai) với trình tự, thủ tục, nội dung theo phương án đấu giá được duyệt. Trường hợp tổ chức đấu giá lần 02 mà không có người tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá thì tổ chức được giao ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trình Chủ tịch UBND tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện (đối với quỹ đất do cấp huyện tổ chức đấu giá) phương án xử lý phù hợp với quy định của pháp luật kèm theo biên bản về việc đấu giá.

4. Trong quá trình tổ chức đấu giá, nếu phát sinh các trường hợp đặc biệt chưa có trong Quy chế này, tổ chức được giao ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

### **Điều 19. Xem xét và phê duyệt kết quả trúng đấu giá**

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản đấu giá thành, căn cứ hồ sơ, biên bản đấu giá và danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp chuyển giao, tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 9 của Quy chế này hoàn chỉnh hồ sơ đấu giá, chuyển cho cơ quan Tài chính chủ trì thẩm

định trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc để trình Chủ tịch UBND cùng cấp phê duyệt kết quả đấu giá.

2. Nội dung phê duyệt kết quả trúng đấu giá gồm có: Họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), vị trí thửa đất, diện tích, mục đích và thời hạn sử dụng đất, giá trúng đấu giá (ghi rõ: Giá trị quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng, tiền quy hoạch và xây dựng hạ tầng), tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước, địa điểm kê khai nộp tiền vào ngân sách nhà nước và các nội dung cần thiết khác.

#### **Điều 20. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 13 của Quy chế bán đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá, tổ chức được giao ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 9 của Quy chế này có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng hoàn thành việc bàn giao đất trên thực địa và trao Quyết định giao đất, cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

#### **Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá**

1. Được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất được đấu giá nếu có yêu cầu; được trực tiếp xem khu đất, lô đất được đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể uỷ quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3; Khoản 1, 2, 3 Điều 16 của Quy chế này, các quy định khác tại phương án đấu giá được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Chấp hành nghiêm túc Nội quy đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp quy định.

#### **Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

1. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá; có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp đầy đủ, đúng hạn tiền trúng đấu giá theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 23 của Quy chế này.

3. Người trúng đấu giá phải thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Sử dụng đất đúng mục đích; tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm tiến độ đầu tư xây dựng đã được quy định trong hồ sơ đấu giá; bảo đảm thời gian bắt đầu triển khai dự án đầu tư chậm nhất không quá 12 (mười hai) tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa, chậm tiến độ thực hiện dự án 24 tháng. Trường hợp vì lý do khách quan phải kéo dài thời gian thực hiện dự án, phải được UBND tỉnh chấp thuận, nếu vi phạm thì sẽ bị xử lý theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 27 của Quy chế này.

### **Điều 23. Tổ chức thu nộp, thanh toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá**

#### **1. Tổ chức thu nộp tiền trúng đấu giá.**

##### **a) Thời hạn nộp:**

- Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá; trường hợp khác, do Chủ tịch UBND tỉnh quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất đó. 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.

- Thời gian 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.

b) Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, cơ quan tài chính cùng cấp phối hợp với cơ quan thuế và các đơn vị có liên quan thực hiện thu tiền trúng đấu giá đất vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính hoặc Phòng Kế hoạch - Tài chính mở tại kho bạc Nhà nước.

c) Số tiền thu trúng đấu giá đất (tiền sử dụng đất) được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có), khoản được trích theo quy định của Nhà nước. Sở Tài chính phối hợp với Kho bạc Nhà nước thực hiện phân chia tiền sử dụng đất cho các cấp ngân sách theo quy định.

#### **2. Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí lập quy hoạch sử dụng đất và chi phí đầu tư hạ tầng.**

Căn cứ số tiền chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí lập quy hoạch sử dụng đất và chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án thực nộp vào tài



khoản tạm giữ, UBND cấp có thẩm quyền chỉ đạo các cơ quan thực hiện cấp phát kinh phí cho các chủ dự án để:

- Thanh toán tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo quyết định của cấp có thẩm quyền (kể cả khoản tiền ứng trước).

- Thanh toán chi phí quy hoạch, khối lượng xây lắp hoàn thành theo quy định về thanh toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

3. Ngay sau khi kết thúc dự án, UBND cấp có thẩm quyền quyết định đưa quỹ đất ra đấu giá, chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện quyết toán vốn đầu tư hạ tầng của dự án theo đúng quy định hiện hành.

- Nếu số tiền đầu tư hạ tầng được phê duyệt tại Khoản 2, Điều 19 Quy chế này thấp hơn giá trị quyết toán của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, dự án thuộc cấp nào làm chủ đầu tư thì ngân sách cấp đó cân đối thanh toán bổ sung.

- Nếu số tiền đầu tư hạ tầng được phê duyệt tại Khoản 2, Điều 19 Quy chế này cao hơn giá trị quyết toán của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước và thực hiện điều chỉnh phân chia cho các cấp ngân sách theo quy định hiện hành.

4. Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá trị trúng đấu giá chia (:) cho diện tích đất đã công bố trong hồ sơ đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

5. Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, thì người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ. Nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc giảm trừ được xác định theo nguyên tắc là khoản chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và giá trúng đấu giá đã được phê duyệt.

### **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 24. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh**

##### **1. Trách nhiệm của Sở Tài chính**

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và UBND cấp huyện tổ chức tổng kết, rút kinh nghiệm việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; đồng thời đôn đốc các huyện, thị xã, thành phố xây dựng kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm theo quy định của pháp luật, trình UBND tỉnh vào tháng 10 năm trước.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế, Sở Xây dựng, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và UBND cấp huyện (nơi có quỹ đất đấu giá) thẩm định giá khởi điểm đấu giá và bước giá, Phương án đấu giá, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định theo thẩm quyền.

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thẩm định kết quả trúng đấu giá, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền.

d) Phối hợp với Cục Thuế, theo dõi, đôn đốc việc thu nộp tiền từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy chế, quy định về nộp tiền sử dụng đất.

đ) Hướng dẫn, kiểm tra các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan trong việc lập dự toán, thanh, quyết toán, hạch toán và quản lý chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất đấu giá và sử dụng số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

e) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu trình Chủ tịch UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

## ***2. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường***

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, hướng dẫn và đôn đốc các huyện, thị xã, thành phố xây dựng kế hoạch sử dụng đất, tổng hợp và lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chung cả tỉnh trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm theo quy định.

b) Kiểm tra, hướng dẫn việc xác định loại đất, diện tích đất sử dụng, các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất để đấu giá.

c) Theo thẩm quyền được phân cấp có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

d) Phối hợp với các ngành liên quan, kiểm tra giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ được duyệt.

## ***3. Trách nhiệm của Sở Xây dựng***

a) Kiểm tra, hướng dẫn, thẩm định và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành, địa phương liên quan tham mưu việc lập quy hoạch các khu đất, lô đất đưa ra đấu giá trên địa bàn thành phố Thanh Hoá, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Sầm Sơn, Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu đất, lô đất bám đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), vùng quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

c) Thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất, lô đất đưa ra đấu giá thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

#### **4. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Kiểm tra, hướng dẫn UBND cấp huyện lập, thẩm định và trình duyệt theo thẩm quyền các dự án đầu tư trên địa bàn cấp huyện thực hiện bằng nguồn vốn ứng trước của tỉnh.

b) Tổng hợp danh mục, kết quả thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng bằng nguồn vốn đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm.

c) Phối hợp với Sở Tài chính, Quỹ phát triển đất, UBND cấp huyện xây dựng kế hoạch vốn hàng năm để cho vay, ứng trước phục vụ giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng trước khi đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, trình UBND tỉnh quyết định.

#### **5. Trách nhiệm của Sở Tư pháp**

a) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh.

b) Hướng dẫn tổ chức được giao ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức thực hiện đấu giá; hướng dẫn việc ký hợp đồng thuê tổ chức thực hiện đấu giá.

c) Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn của tỉnh.

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

đ) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện kiểm tra về tổ chức, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh.

e) Hướng dẫn nội dung đơn đề nghị tham gia đấu giá, nội quy cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

## **6. Trách nhiệm của Cục Thuế**

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; kiểm tra, đôn đốc và xử phạt nghiêm đối với những người trúng đấu giá nhưng nộp chậm so với thời gian quy định.

### **Điều 25. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố**

1. Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn về Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tổ chức phát triển quỹ đất ở địa phương và các đơn vị có liên quan thuộc UBND cấp huyện:

a) Lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất thu hồi để quy hoạch đưa ra đấu giá theo thẩm quyền; tổ chức giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật. Thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng hạ tầng khu quy hoạch chia lô đất ở đưa ra đấu giá theo thẩm quyền.

b) Xây dựng, thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá, dự toán chi phí đấu giá, kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất đấu giá thuộc thẩm quyền quyết định của UBND cấp huyện.

c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế này.

2. Chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn.

a) Phối hợp với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá tại địa điểm tổ chức cuộc đấu giá và tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn nơi có khu đất, lô đất được đấu giá; thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của xã, phường, thị trấn về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được đấu giá.

b) Phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu đất, lô đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn được đấu giá; tổ chức công tác giải phóng mặt bằng; thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Rà soát, tổng hợp và xây dựng kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, báo cáo về Sở Tài chính trước ngày 30/9 hàng năm; tổng hợp kết quả đấu giá đất, định kỳ hàng quý báo cáo về Sở Tài chính và Cục Thuế.

**Điều 26. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt**

## 1. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

a) Xây dựng giá khởi điểm, lập phương án đấu giá, dự toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài chính thẩm định đối với quỹ đất do cấp tỉnh quyết định đưa ra đấu giá; gửi Phòng tài chính - Kế hoạch thẩm định đối với quỹ đất do UBND cấp huyện quyết định đưa ra đấu giá trong trường hợp UBND cấp huyện chưa thành lập tổ chức phát triển quỹ đất và không giao cho cơ quan chuyên môn cùng cấp thực hiện.

b) Triển khai thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật.

## 2. Trách nhiệm của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

a) Tuân thủ và thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ và các nhiệm vụ về đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Quy chế này.

b) Căn cứ quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật về đất đai, về bán đấu giá tài sản, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt có trách nhiệm ban hành Nội quy đấu giá quyền sử dụng đất để áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

## **Điều 27. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo**

### 1. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá.

a) Người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 23 của Quy chế này thì cơ quan tài chính cùng cấp trình UBND tỉnh, UBND cấp huyện (đối với những trường hợp cấp huyện tổ chức bán đấu giá) quyết định huỷ kết quả đấu giá và tiến hành đấu giá lại. Người trúng đấu giá trong trường hợp này được hoàn lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, nhưng không được tính lãi và trượt giá; khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại và sẽ được nộp vào ngân sách Nhà nước. Số tiền đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt trước) chỉ được trả lại sau khi tổ chức đấu giá lại thành công khu đất đã bị huỷ kết quả trúng đấu giá.

b) Nhà nước sẽ thu hồi lại đất nếu quá thời hạn 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa mà người trúng đấu giá không tiến hành đầu tư xây dựng hoặc dự án chậm tiến độ quá 24 tháng so với tiến độ quy định trong hồ sơ đấu giá, trừ trường hợp được UBND tỉnh cho phép kéo dài hơn so với thời hạn này. Việc xử lý tiền trúng đấu giá đã nộp được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật. Người trúng đấu giá trong trường hợp này được hoàn lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, nhưng không được tính lãi và trượt giá; khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại và sẽ được nộp vào ngân sách Nhà nước. Số tiền đã nộp (không bao gồm

khoản tiền đặt trước) chỉ được trả lại sau khi tổ chức đấu giá lại thành công khu đất đã bị huỷ kết quả trúng đấu giá.

c) Người trúng đấu giá mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tổ chức được giao ký kết hợp đồng 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 hiện hành của Nhà nước.

3. Xử lý vi phạm đối với tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá viên và người tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 54, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

4. Xử lý vi phạm đối với cán bộ, công chức.

Cán bộ, công chức có liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái quy định của Quy chế này và các quy định khác của pháp luật về đấu giá đất; có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá mà gây thiệt hại cho Nhà nước và các bên liên quan hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành; vi phạm các quy định về quản lý sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng, thì tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

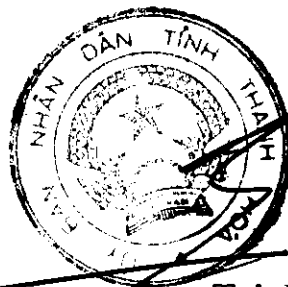
5. Giải quyết khiếu nại, tố cáo.

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

### **Điều 28. Sửa đổi, bổ sung Quy chế**

Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trịnh Văn Chiến**