

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Số: 35^A/2015/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 21 tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng

dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 2089/TTr-STP ngày 30 tháng 9 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 20/2011/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Khánh Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trực thuộc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Thủ trưởng các sở ban ngành và tổ chức, hộ gia đình cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT.Tỉnh uỷ, TT.HĐND tỉnh;
- VP Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Vụ BTTP, Cục KTVB);
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thị, thành phố;
- Các xã, phường, thị trấn thuộc tỉnh (UBND huyện sao gửi);
- Báo Khánh Hoà;
- Đài PTTH Khánh Hoà;
- Các tổ chức hành nghề công chứng (Sở Tư pháp sao gửi);
- TT. Công báo tỉnh (02b);
- Lưu: VT, CVNCTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đào Công Thiên

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 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa
(Ban hành kèm theo Quyết định số 35^A/2015/QĐ-UBND,
ngày 21 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục việc đấu giá quyền sử dụng đất (bao gồm cả bán đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản thuộc sở hữu nhà nước trên đất) để thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (gọi tắt là đấu giá quyền sử dụng đất) áp dụng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, cá nhân liên quan việc tổ chức đấu giá để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

2. Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất nông nghiệp, cho thuê đất nông nghiệp phải bảo đảm đủ các điều kiện quy định tại Luật đất đai năm 2013 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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) bao gồm:

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; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; 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;

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 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai có quyền quyết định hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho thuê đất đối với đất đó, cụ thể như sau:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đấu giá các trường hợp:

a) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

b) Thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

c) Dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

d) Dự án sử dụng đất thương mại và dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai 2013);

đ) Giao đất, cho thuê đất khi 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;

e) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn (đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích trên 0,5 héc ta);

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đấu giá các trường hợp:

a) Dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai 2013);

b) Để giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn (*đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất với đất nhỏ lẻ*).

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ưu tiên bố trí sử dụng cho mục đích công cộng phục vụ nhân dân trong khu vực, nếu không có nhu cầu sử dụng cho mục đích công cộng thì tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đấu giá cho các hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản: thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn. Thời hạn sử dụng đất là 05 (năm) năm theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Điều 5. Phương án đấu giá và thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá

Phương án đấu giá và thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá (*theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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*), 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 về việc đấu giá quỹ đất hiện có, 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 theo quy định của pháp luật lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất 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*) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (*đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định*);

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

k) Các vấn đề khác có liên quan.

2. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá

a) Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá đối với quỹ đất do cấp tỉnh quản lý hoặc phương án đấu giá do Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt lập.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá đối với quỹ đất do cấp huyện quản lý.

Điều 6. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

Quá trình chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất (*theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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*), cụ thể như sau:

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của 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 thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 7. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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), 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 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 được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 8. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

1. Giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trước khi ký kết hợp đồng bán đấu giá với đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trước khi thông báo bán đấu giá.

Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở 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 tại Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

- a) 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);
- b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;
- d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

3. Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

4. Giá khởi điểm trong quá trình bán đấu giá:

- a) Mức giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai trước khi bán đấu giá và là mức giá khởi điểm cho vòng đấu đầu tiên.
- b) Mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo là mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó cộng với bước giá theo qui định tại quy chế này.

Điều 9. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 2 của Quy chế này (*gọi chung là người tham gia đấu giá*) được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có tờ khai tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

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

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ: Người tham gia đấu giá phải đủ các điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 và thực hiện theo hướng dẫn tại Khoản 2,3,4 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

b) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở tại đô thị, nông thôn: Người tham gia đấu giá không cần điều kiện về khả năng tài chính và kỹ thuật.

c) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (*thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven*

sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn): người tham gia đấu giá không cần điều kiện về khả năng tài chính và kỹ thuật.

3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có 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 một thửa đất. Trường hợp một trong các thành viên của hộ gia đình có góp vốn hoặc giữ chức vụ lãnh đạo trong tổ chức, doanh nghiệp thì không được cùng đăng ký tham gia đấu giá trên cùng một lô đất hoặc cơ sở nhà đất.

Các đối tượng nêu trên phải cam kết bằng văn bản và tự chịu trách nhiệm về nội dung quy định tại khoản này thì đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 10. Người không được tham gia đấu giá

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

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá tài sản, nơi thực hiện việc đấu giá đó, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp định giá đất để đấu giá, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người có thẩm quyền quyết định đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp để đấu giá đất đó.

3. Tổ chức, người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 11. Tổ chức và hoạt động của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập trong các trường hợp sau:

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

b) Giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn miền núi mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt:

Thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được xác định theo nguyên tắc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với loại đất nào, dự án nào thì có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trong trường hợp đặc biệt đối với loại đất đó, dự án đó.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt, gồm:

- Chủ tịch Hội đồng là lãnh đạo cơ quan Tài chính của cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng;

- Các thành viên là đại diện các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, Xây dựng, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Đại diện cơ quan khác có liên quan do Chủ tịch Hội đồng quyết định.

4. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt không nhất thiết phải có đấu giá viên.

5. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

6. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 9, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14, Điều 15 và Điều 16 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 12. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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), cụ thể như sau:

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

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu.

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. 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 thửa đất đấu giá (*trường hợp nhiều 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 phí 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.

4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong trường hợp phương án đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc trong trường hợp có báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 13. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Việc giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất *(theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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)*, 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 II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 14. Niêm yết, thông báo tổ chức đấu giá

1. Trước khi tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất 30 ngày, đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại nơi đấu giá, tại vị trí thửa đất đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá. Đồng thời thông báo công khai ít nhất hai lần (02), mỗi lần cách nhau ba ngày (03) trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có đất đấu giá về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đó;

Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lưu văn bản, hình ảnh niêm yết, thông báo hoặc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá về việc đã niêm yết, thông báo công khai;

Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được lưu tại đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Nội dung thông báo công khai gồm: Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, hiện trạng sử dụng, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng chi tiết, thời hạn sử dụng đất; thời gian, địa điểm đăng ký; thời gian, địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan.

Điều 15. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đã thông báo công khai.

Danh sách tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được quản lý theo chế độ tài liệu mật và chỉ được công bố khi bắt đầu cuộc bán đấu giá.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có thể ủy quyền theo quy định của pháp luật cho người đại diện đủ điều kiện thay mặt mình tham gia đấu giá và phải chịu trách nhiệm về việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền và phải thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp trúng đấu giá hoặc phải chịu xử lý theo quy định nếu người đại diện có hành vi vi phạm nội quy, quy chế bán đấu giá.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải là người đại diện theo ủy quyền của hộ gia đình đó hoặc là người đứng tên trong Đơn đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất, nếu người khác tham gia đấu giá

thay thì phải có giấy ủy quyền giữa người đăng ký tham gia đấu giá và người được ủy quyền theo quy định pháp luật.

Trường hợp tổ chức, doanh nghiệp đăng ký tham gia đấu giá thì người đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền của tổ chức, doanh nghiệp đó. Việc ủy quyền phải thực theo đúng quy định của pháp luật.

3. Người tham gia đấu giá được quyền đăng ký đấu giá nhiều thửa đất khác nhau.

4. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

a) Tờ khai đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (theo mẫu của đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất); nếu người tham gia đấu giá là đại diện tổ chức, người được ủy quyền phải nộp giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền;

b) Bản sao giấy đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ chứng minh điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định pháp luật (*đối với tổ chức*);

c) Tiền đặt trước;

d) Phí tham gia đấu giá.

Điều 16. Phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước

1. Phí tham gia đấu giá.

a) Người tham gia đấu giá phải nộp phí tham gia đấu giá theo mức quy định hiện hành về phí, lệ phí của HĐND tỉnh về mức phí tham gia đấu giá và không được trả lại phí tham gia đấu giá trong trường hợp cuộc bán đấu giá được tổ chức.

b) Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì người tham gia đấu giá được trả lại toàn bộ phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá.

2. Tiền đặt trước.

a) Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá với mức 5% so với giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá. Khoản tiền đặt trước cho từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại phương án bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt và nộp dưới hình thức bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là 04 (bốn) ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá.

c) Khoản tiền đặt trước được trừ vào số tiền phải nộp theo giá trúng đấu giá được cấp thẩm quyền phê duyệt của người trúng đấu giá.

d) Khoản tiền đặt trước được trả lại trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá chậm nhất là 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc hoặc người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 15 quy chế này.

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

- Người tham gia đấu giá không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Người tham gia đấu giá đã trả giá cao nhất tại cuộc bán đấu giá nhưng rút lại giá đã trả và bị truất quyền tham gia đấu giá;

- Người tham gia đấu giá từ chối mua tài sản bán đấu giá sau khi đã được công bố là người mua được tài sản bán đấu giá;

- Các trường hợp khác theo quy định của nội quy phiên bán đấu giá hoặc theo hợp đồng thuê bán đấu giá tài sản giữa đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Việc xử lý khoản tiền đặt trước quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

e) Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 17. Bước giá để đấu giá

Bước giá tối thiểu được quy định trong nội quy phiên bán đấu giá nhưng tối đa không quá 5% so với giá khởi điểm của thửa đất, cơ sở nhà đất đưa ra bán đấu giá.

Đấu giá viên phải công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc bán đấu giá và có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành cuộc bán đấu giá.

Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thỏa thuận với đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất việc quy định cụ thể bước giá trong quá trình ký kết hợp đồng thuê bán đấu giá và việc điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong quá trình diễn ra cuộc bán đấu giá (*nếu xét thấy cần thiết*).

Điều 18. Trình tự chuẩn bị tổ chức đấu giá

1. Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đấu giá theo phương án được cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền phê duyệt và Quy chế này. Cuộc đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ hai người trở lên đăng ký hợp lệ tham gia đấu giá.

2. Thủ tục mở cuộc đấu giá:

a) Mở đầu cuộc đấu giá, người điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc và người tham gia cuộc đấu giá, thông báo Nội quy cuộc đấu giá;

b) Công bố danh sách người đã đăng ký tham gia đấu giá, điểm danh xác định người tham gia đấu giá;

c) Giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan đến thửa đất đấu giá, nêu giá khởi điểm, bước giá, và khoản thời gian tối đa giữa các lần trả giá, trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá và thực hiện các thủ tục cần thiết khác.

Điều 19. Hình thức, trình tự đấu giá

Mở đầu cuộc bán đấu giá tài sản, đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của cuộc bán đấu giá tài sản; công bố danh sách người đăng ký mua tài sản bán đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá tài sản; giới thiệu từng tài sản bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá.

1. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng hoặc nhiều vòng:

a) Người điều hành cuộc đấu giá công bố vòng đấu giá, phát phiếu trả giá theo mẫu của tổ chức đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm và hướng dẫn người tham gia đấu giá ghi vào phiếu họ tên, giá muốn trả (*giá muốn trả phải bằng giá khởi điểm trở lên*) và trực tiếp bỏ vào thùng phiếu. Sau khi thu và kiểm tra hết các phiếu đã phát ra, người điều hành cuộc đấu giá công bố mức giá trả cao nhất và công bố người trúng giá là người trả giá cao nhất đối với hình thức bỏ phiếu một vòng; trong trường hợp thực hiện hình thức bỏ phiếu nhiều vòng thì công bố mức giá trả cao nhất (*không công bố tên người trả giá cao nhất*) của vòng đấu này, xác định số người tiếp tục tham gia vòng đấu giá tiếp theo, tuyên bố vòng đấu giá, giá khởi điểm tiếp theo (*là giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề cộng với bước giá*).

Cuộc đấu giá liên tục và kết thúc khi xác định được mức giá trả cao nhất và không có người tiếp tục tham gia đấu giá thì người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng giá là người có mức giá trả cao nhất ở vòng đấu cuối cùng;

b) Trường hợp cuộc đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín nhiều vòng, tất cả người tham gia đấu giá đều phải tham gia trả giá ở vòng đấu thứ nhất và giá trả ít nhất phải bằng giá khởi điểm;

c) Trường hợp có hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì người điều hành tiếp tục tổ chức cuộc đấu giá giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trả giá cao hơn là người trúng giá; nếu không có người trả giá cao hơn thì tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng giá;

d) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp người trúng đấu giá từ chối trúng giá mà có từ hai người trở lên cùng trả mức giá thấp hơn liền kề, nếu mức giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng giá thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng giá.

2. Hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời:

a) Người điều hành nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá, người trả giá sau phải cao hơn giá của người trả giá trước liền kề và phân chênh lệch giá giữa người trả giá sau và người trả giá trước liền kề phải bằng hoặc cao hơn bước giá đã quy định. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá; người điều hành cuộc đấu giá thông báo công khai giá đã trả cao nhất và nhắc lại ba lần rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi giây. Nếu sau ba lần người điều hành cuộc đấu giá nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người trả cao hơn thì người điều hành công bố kết quả đấu giá. Sau khi công bố kết quả người trúng giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng nhận quyền sử dụng đất hoặc thuê đất;

b) Trường hợp người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng giá thì người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp. Cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá đã trả của người liền kề trước đó;

c) Tại cuộc đấu giá, khi người điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng giá mà người này từ chối thì người đã trả giá thấp hơn liền kề là người trúng giá bổ sung, nếu giá đã trả liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng giá, người trúng giá bổ sung đồng ý mua;

d) Trường hợp giá trả thấp liên kê cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng giá hoặc người trúng giá bổ sung (*người trả giá thấp liên kê*) từ chối không đồng ý mua thì cuộc đấu giá coi như không thành.

3. Các trường hợp tổ chức đấu giá không thành và bị hủy thì phải tổ chức đấu giá lại theo trình tự, thủ tục như lần đầu.

Điều 20. Biên bản đấu giá

1. Biên bản của mỗi cuộc đấu giá thực hiện theo mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 23/2010/TT-BTP, ngày 06 tháng 12 năm 2010, về Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản. Biên bản cuộc đấu giá phải có chữ ký và ghi rõ họ, tên của người tham gia đấu giá, người tham dự cuộc đấu giá, người điều hành cuộc đấu giá và người ghi biên bản.

2. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản đấu giá thành, đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất chuyên toàn bộ hồ sơ cuộc đấu giá kèm theo danh sách người trúng giá cho đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để tiếp tục tham mưu xử lý kết quả đấu giá đất đó.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm đấu giá viên tuyên bố người đó trúng đấu giá.

2. Người trúng giá có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản cho tổ chức bán đấu giá tài sản;

b) Nhận tài sản đã mua, thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được xác định trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá;

c) Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bán đấu giá;

d) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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, cụ thể như sau:

1. 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 quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 23. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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), cụ thể như sau :

1. Trong thời hạn không quá 05 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 bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

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 cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để 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.

Điều 24. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định đấu giá không thành; hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

2. Các trường hợp ra quyết định đấu giá không thành: giá cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm theo quy định tại khoản 1 Điều 34; trường hợp rút lại giá theo quy định tại Điều 38 và trường hợp từ chối mua tài sản theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

3. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Những người bị hủy kết quả trúng đấu giá do không hoàn thành nghĩa vụ tài chính không được tiếp tục đăng ký tham gia đấu giá đối với những lô đất đã bị hủy kết quả đấu giá.

4. Trường hợp vi phạm quy định tại khoản 3 Điều này thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ đề nghị hủy kết quả trúng 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. Hồ sơ đề nghị hủy kết quả đấu giá gồm có:

- Văn bản đề nghị hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thông báo nộp tiền sử dụng đất của đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;
- Biên bản bán đấu giá quyền sử dụng đất;

Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

Điều 25. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá (theo quy định của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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), 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, cơ quan tài nguyên và môi trường 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 tháng 5 năm 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, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất 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; 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 26. Xử lý trường hợp thông báo đấu giá hai lần nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đấu giá ít nhất hai lần nhưng không thành hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá.

1. Trường hợp đã thông báo đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định, mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc tổ chức đấu giá không thành, thì trong thời hạn ba ngày (03) làm việc (kể từ ngày kết thúc việc đăng ký đấu giá hoặc tổ chức đấu giá không thành) đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thông báo bằng văn bản cho đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để tổ chức bán đấu giá lại.

2. Trường hợp thông báo đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư theo đúng quy định ít nhất là hai lần (02) nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc tổ chức đấu giá ít nhất là hai lần (02) nhưng không thành, thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo phương thức chỉ định.

3. Trường hợp thông báo đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định ít nhất là hai lần (02 lần) nhưng chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, thì đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thông báo bằng văn bản cho đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các sở, ban, ngành, cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan căn cứ vào phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình

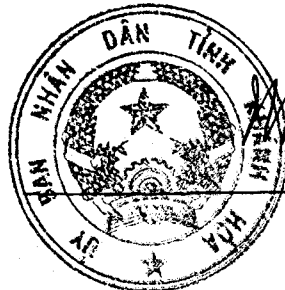
tổ chức hoặc phối hợp tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo Quy định này.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tư pháp có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định này; định kỳ 6 tháng và hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

Điều 28. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, khó khăn đề nghị Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các sở, ban, ngành, cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan phối hợp giải quyết và phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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



Đào Công Thiển