

Số: *12* /2018/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày *02* tháng *3* năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các Thông tư liên tịch: số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 137/TTr- STP ngày 08 tháng 02 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 3 năm 2018 và bãi bỏ Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 13/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An và Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Cục Bộ trợ tư pháp, BTP (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản, BTP (để kiểm tra);
- Bộ Tài chính (để b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- TTr Tỉnh ủy; HĐND tỉnh; Đoàn ĐBQH;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Các tổ chuyên viên;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Lưu: VT, TH (Thương).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
HỒ CHỮ TỊCH



Lê Xuân Đại

QUY ĐỊNH

Về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền
sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 12 /2018/QĐ-UBND
ngày 02 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)*

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định một số nội dung về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai năm 2013 (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất, các tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất có thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư và các đối tượng khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan theo đúng quy định của pháp luật.

2. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

3. Các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đều phải do đấu giá viên hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Không được để lộ danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá. Việc điều chỉnh thông tin người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày làm việc.

5. Một cá nhân chỉ được nhận ủy quyền của một người khác để tham gia đấu giá đối với 01 lô (thửa) đất trong cùng 01 khu quy hoạch.

6. Tại cùng một thời điểm, đấu giá viên chỉ được điều hành đấu giá 01 lô (thửa) đất, đấu giá xong lô (thửa) này mới tiếp tục đấu giá lô (thửa) khác.

7. Người tham gia đấu giá phải nộp giấy uỷ quyền hoặc giấy tờ chứng minh trường hợp bất khả kháng (nếu có) trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức có chức năng đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định thành lập trong các trường hợp sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khi giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong bảng giá đất của toàn bộ lô (thửa) đất từ 500 tỷ đồng trở lên;

b) Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn miền núi cách trung tâm tỉnh lỵ từ 60 km trở lên mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp không thuê được tổ chức thực hiện đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật để thực hiện việc đấu giá.

2. Thành phần của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT- BTP.

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp nào quyết định thành lập, sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân cấp đó hoặc con dấu của đơn vị được ủy quyền theo quyết định thành lập Hội đồng đấu giá.

Điều 6. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (đấu giá quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất) phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp có thẩm quyền đã được phê duyệt; có bản vẽ chỉ giới đường đỏ và văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật; văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Đối với lô (thửa) đất (khu đất) được quy hoạch xây dựng với chức năng hỗn hợp thì phải có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500;

b) Đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản đó thuộc sở hữu Nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị, nông thôn:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đã hoàn thành xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

c) Có quy hoạch chi tiết liên quan đến khu đất, lô (thửa) đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất 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; dự án sử dụng đất hỗn hợp (phi nông nghiệp và nông nghiệp); đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

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.

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

- a) Đề giao đất ở cho các cá nhân, hộ gia đình tại đô thị, nông thôn;
- b) Cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định.

3. UBND cấp xã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Điều 8. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá là các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và điểm a, c, d, đ, e khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

2. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện:

- a) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất;
- b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:
 - Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên;
 - Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác;
- c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

3. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá:

- a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;
- b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của các thành viên Hội đồng đấu giá và của đấu giá viên điều

hành cuộc đấu giá; người trực tiếp xác định giá khởi điểm; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp xác định giá khởi điểm;

c) Người có thẩm quyền quyết định đưa quỹ đất ra đấu giá, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người có thẩm quyền quy định tại điểm này;

d) Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 9. Giá khởi điểm

1. Giá khởi điểm của lô (thửa) đất để đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất được xác định trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc trước khi thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải công khai giá khởi điểm.

3. Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản

1. Sau khi có quyết định của người có thẩm quyền về việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Nội dung thông báo theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật đấu giá tài sản.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ hồ sơ tham gia tổ chức đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản, các tiêu chí quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật đấu giá tài sản để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn.

3. Trường hợp hết thời gian mời tham gia đấu giá mà chỉ có một đơn vị đăng ký tham gia tổ chức đấu giá thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định chỉ định tổ chức đấu giá đã đăng ký tham gia (nếu đơn vị đó đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

4. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Nội dung của hợp đồng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

Điều 11. Bước giá

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định, nhưng không thấp hơn 5% (năm phần trăm) giá khởi điểm của tài sản đấu giá và thông báo bằng văn bản cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với từng cuộc đấu giá.

Điều 12. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2. Tại cuộc đấu giá, xét theo đề nghị của cơ quan chức năng, Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền nơi đấu giá đất quyết định thành lập Tổ giám sát để giám sát cuộc đấu giá. Tổ giám sát có trách nhiệm nắm bắt tình hình, báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền về các giải pháp đảm bảo an ninh trật tự và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến cuộc đấu giá.

3. Trong một số trường hợp cần thiết, Chủ tịch UBND tỉnh thành lập Tổ giám sát, thành phần gồm 01 lãnh đạo Sở Tư pháp làm Tổ trưởng và các thành viên là cán bộ các sở, ngành: Tài nguyên & Môi trường, Tài chính, Kế hoạch & Đầu tư, Công an tỉnh. Tổ giám sát thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn do Chủ tịch UBND tỉnh quy định.

Điều 13. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thông qua việc nộp hồ sơ hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá theo thời hạn đã được niêm yết, thông báo công khai.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

Điều 14. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Những người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước. Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị, nông thôn, khoản tiền đặt trước là 20% giá khởi điểm của quyền sử dụng đất. Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khoản tiền đặt trước do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá khởi điểm của quyền sử dụng đất.

2. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản riêng của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Trường hợp khoản tiền đặt trước có giá trị dưới 5 triệu đồng thì người

tham gia đấu giá có thể nộp trực tiếp cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.

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

5. Xử lý tiền đặt trước:

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

b) Người đã nộp tiền đặt trước không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền đặt trước đó được nộp vào ngân sách nhà nước trong trường hợp sau:

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có các hành vi: cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; thông đồng, móc nối với đấu giá viên, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm mục đích làm sai lệch kết quả đấu giá; các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận chuyên nhượng hoặc thuê quyền sử dụng đất được đấu giá;

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận trong các trường hợp: tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên

theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó; tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá trong trường hợp sau khi người điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận; trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 15. Hình thức đấu giá

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:

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

Khuyến khích lựa chọn hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

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

Điều 16. Nội quy trong phòng đấu giá

1. Đối với người tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá. Trước khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ căn cước công dân, giấy uỷ quyền (nếu có) và ngồi đúng vị trí được sắp xếp;

b) Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và đã có người trả giá, những người tham gia đấu giá đến chậm không được vào phòng tổ chức đấu giá;

c) Khoảng thời gian tối đa để thực hiện việc ghi phiếu, trả giá là năm phút, trước khi hết thời gian trả giá đấu giá viên nhắc ba lần để người tham gia đấu giá trả giá hoặc nộp phiếu trả giá;

d) Người tham gia đấu giá không được trao đổi với cá nhân khác, không gây ồn ào, đi lại lộn xộn, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá; không được sử dụng điện thoại hoặc các phương tiện liên lạc thông tin khác; không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức cuộc đấu giá;

đ) Không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự cuộc đấu giá và trong quá trình đấu giá;

e) Những người không đăng ký tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan không được vào phòng tổ chức đấu giá;

g) Người tham gia đấu giá có hành vi cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia cuộc đấu giá; thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

2. Đối với đấu giá viên, thành viên hội đồng điều hành cuộc đấu giá:

a) Điều hành cuộc đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định;

b) Giữ thái độ lịch sự, tôn trọng đối với người tham gia đấu giá;

c) Giải thích và hướng dẫn các yêu cầu của người tham gia đấu giá tận tình, chu đáo, nhanh gọn và đúng quy định của pháp luật, không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá;

d) Không được thực hiện các hành vi: lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá và cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá; hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật; vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

đ) Không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự cuộc đấu giá và trong quá trình đấu giá.

Điều 17. Ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất bàn giao quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và hồ sơ đấu giá, thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho người trúng đấu giá để làm thủ tục nộp tiền theo quy định trước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất 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.

3. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 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 cấp xã 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 18. Xử lý các trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp sau khi cuộc đấu giá kết thúc, người đã được công bố trúng đấu giá từ chối mua, thì người trả giá cao nhất liền kề (theo biên bản trúng đấu giá) là người trúng đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Giá của người trả giá cao nhất liền kề không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu cuối cùng;

b) Mức giá trả của người trả giá cao nhất liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá;

c) Người trả giá cao nhất liền kề đồng ý mua tài sản đấu giá.

2. Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ chối mua nêu tại khoản 1 Điều này mà có từ 02 người trở lên cùng trả giá liền kề bằng nhau, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liền kề 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. Trường hợp lô (thửa) đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người (hoặc tổ chức) tham gia đấu giá hoặc trường hợp chỉ có một người (hoặc tổ chức) đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đề xuất Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời gửi Sở Tư pháp để tổng hợp. Giá đất để tính tiền sử dụng đất, cho thuê đất được xác định là giá khởi điểm của lần đấu giá cuối cùng.

Điều 19. Thu, nộp và thanh toán tiền thu được từ đấu giá

1. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất và đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nộp tiền một lần cho cả thời gian thuê:

a) Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

- 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 theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP;

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp ít nhất 50% số tiền trúng đấu giá theo thông báo vào ngân sách nhà nước. Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá còn lại theo thông báo vào ngân sách nhà nước.

b) Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị, nông thôn:

- 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 theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP;

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước;

c) Hết thời hạn quy định nêu trên, nếu người trúng đấu giá chưa nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá.

2. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nộp tiền thuê đất hàng năm:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gửi văn bản thông báo về số tiền trúng đấu giá quyền thuê đất cho cơ quan thuế cùng cấp để cơ quan thuế thông báo số tiền thuê đất phải nộp định kỳ theo quy định hiện hành của pháp luật về thu tiền thuê đất.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện, yêu cầu thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có);

c) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn.

2. Nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hiện trạng lô (thửa) đất đấu giá và giải đáp các thắc mắc có liên quan;

c) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thực hiện cuộc đấu giá;

d) Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có);

đ) Lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận hoặc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

a) Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và lập biên bản xử lý đối với người tham gia đấu giá có hành vi gây rối trật tự cuộc đấu giá, thông đồng, móc nối để dìm giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

b) Dừng cuộc đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng để xử lý khi phát hiện có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá hoặc khi phát hiện người điều hành cuộc đấu giá có hành vi thông đồng, móc nối

đề dim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

c) Lựa chọn hình thức đấu giá quy định tại Điều 15 Quy định này;

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

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất và Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với Quy định này và các văn bản pháp luật có liên quan;

b) Tổ chức và thực hiện đấu giá theo Quy chế hoạt động của Hội đồng, Quy chế cuộc đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan;

c) Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

d) Niêm yết Nội quy trong phòng đấu giá quy định tại Điều 16 Quy định này tại nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá;

đ) Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng;

e) Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình đấu giá; tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng giải quyết khiếu nại phát sinh sau cuộc đấu giá; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

g) Báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá;

h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức đấu giá tài sản

1. Quyền của tổ chức đấu giá tài sản:

a) Được cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ liên quan đến lô (thửa) đất đấu giá;

b) Phát hành, tiếp nhận, quản lý hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của tổ chức đấu giá tài sản:

a) Ban hành Quy chế cho từng cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với Quy định này và các văn bản pháp luật có liên quan;

b) Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Niêm yết Nội quy trong phòng đấu giá quy định tại Điều 16 Quy định này tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá;

d) Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hiện trạng lô (thửa) đất đấu giá và giải đáp các thắc mắc có liên quan;

đ) Thu, nộp, quản lý và sử dụng tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Thông tư số 48/2017/TT-BTC và Quy định này;

e) Gửi lịch đấu giá đề Sở Tư pháp theo dõi, tổ chức giám sát cuộc đấu giá;

g) Thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quy định này và các quy định pháp luật về đấu giá tài sản có liên quan; chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

h) Bồi thường thiệt hại do lỗi của đấu giá viên và các nhân viên khác của đơn vị gây ra trong quá trình thực hiện cuộc đấu giá;

i) Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) đã ký với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

k) Thực hiện các yêu cầu của cá nhân, tổ chức giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

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

b) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai;

c) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Nộp đầy đủ, đúng thời hạn số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế;

b) Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức); Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân); Ủy ban nhân dân cấp xã (đối

với trường hợp đấu giá quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê;

c) Nộp lệ phí trước bạ theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Chấp hành các quyết định xử lý vi phạm khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Quy định này.

Điều 24. 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 thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Hồ sơ trình hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

Trường hợp người trúng đấu giá bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá thì 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 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 lô (thửa) đất đã bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

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

2. Tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác có liên quan có hành vi vi phạm các quy định của pháp luật trong hoạt động đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Người đứng đầu các sở, ngành cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp xã nếu không thực hiện hết các trách nhiệm quy định tại Điều 25, Điều 26, Điều 27 Quy định này phải chịu trách nhiệm cao nhất trước Chủ tịch UBND tỉnh.

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

Cán bộ, công chức có liên quan đến việc 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 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 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, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

5. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Việc 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 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh

1. Sở Tư pháp:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan xây dựng, đề nghị HĐND, UBND tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

b) Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh;

c) Hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

d) Công bố nội dung đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản trong phạm vi địa phương trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tư pháp;

đ) Kiểm tra, thanh tra, giám sát và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong phạm vi địa phương theo thẩm quyền;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, xây dựng kế hoạch xác định giá đất trong đó có danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt;

b) Tổ chức thẩm định phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh);

c) Chủ trì xác định giá khởi điểm đối với đất có giá trị trên 20 tỷ tính theo Bảng giá hiện hành;

d) Chu trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) 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;

e) Theo dõi, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra, giám sát việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Sở Tài chính:

a) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, có trách nhiệm phối hợp thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định của Hội đồng;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lập danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh;

c) Phối hợp với Cục thuế theo dõi đơn 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 định về nộp tiền sử dụng đất;

d) Hướng dẫn, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị, tổ chức có liên quan quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

đ) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh huy động và bố trí nguồn vốn từ Quỹ phát triển đất để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Sở Xây dựng:

a) Thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo thẩm quyền, trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Cung cấp và chấp thuận thông tin về quy hoạch - kiến trúc (sự phù hợp quy hoạch, mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ...) khu đất đấu giá theo quy định;

c) Chỉ đạo việc kiểm tra, giám sát công tác thực hiện quy hoạch kiến trúc được duyệt và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền;

d) Chủ trì tổ chức thẩm định dự án đầu tư xây dựng theo thẩm quyền được quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- a) Hướng dẫn, hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện đăng ký đầu tư theo Luật Đầu tư sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Phối hợp với Sở Tài chính xây dựng kế hoạch vốn hàng năm đề 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.

6. Sở Y tế:

Chỉ đạo các cơ sở khám bệnh, chữa bệnh cấp giấy khám bệnh, chữa bệnh, phiếu báo ốm... theo đúng quy định của pháp luật. Tăng cường kiểm tra và xử lý nghiêm đối với các trường hợp cấp các loại giấy trên không đúng quy định.

7. Cục Thuế tỉnh:

- a) 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;
- b) Kiểm tra, đôn đốc và xử phạt nghiêm đối với những người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất chậm so với thời gian quy định.

8. Công an tỉnh:

- a) Chỉ đạo các phòng chức năng, Công an cấp huyện, xã thực hiện các biện pháp nghiệp vụ để làm tốt công tác phòng ngừa, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá;
- b) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.
2. Tổng hợp và xây dựng kế hoạch định giá đất, danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 9.
3. Phê duyệt phương án đấu giá và công nhận kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp huyện.
4. Lựa chọn và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức đấu giá tài sản theo quy định; không lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản đã có hành vi vi phạm điểm a, b, c, d khoản 2 Điều 9 Luật đấu giá tài sản.
5. Ngay sau khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với các tổ chức đấu giá tài sản hoặc thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy

ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổng hợp báo cáo về Sở Tư pháp để thực hiện việc theo dõi, giám sát theo quy định.

6. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp theo quy định của pháp luật.

7. Định kỳ hàng quý, tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên & Môi trường, Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh.

8. Chỉ đạo công an huyện, công an xã đảm bảo an ninh trật tự cuộc đấu giá đất tại địa phương.

9. Thành lập tổ giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Quy định này.

10. Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật đấu giá tài sản. Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Luật đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản.

11. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô (thửa) đất được đấu giá tại địa điểm tổ chức cuộc đấu giá và tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có khu đất, lô (thửa) 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 (thửa) đất được đấu giá; thực hiện giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn;

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 (thửa) đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn được đấu giá; tổ chức thực hiện công tác bồi thường 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;

c) Thực hiện nghiêm các quy định pháp luật khi ký chứng thực các văn bản ủy quyền để tham gia đấu giá.

12. Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp xã chỉ đạo thực hiện các biện pháp để đảm bảo ANTT và loại trừ tiêu cực trong hoạt động đấu giá; nếu để xảy ra các vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước UBND cấp trên.

Điều 27. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

1. Tổng hợp danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/10 hàng năm.

2. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định đấu giá trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

3. Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

5. Phối hợp cơ quan thuế đôn đốc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tiến độ nộp tiền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. / *Hg*

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



Lê Xuân Đại