

Số: 33/2010/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 10 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất
khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc
cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 16 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai;

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

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

Theo đề nghị của Sở Tư pháp tại Tờ trình số 1373/TTr-STP ngày 11 tháng 10 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Giao Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã tổ chức thực hiện, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, định kỳ 06 tháng và hàng năm báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị: Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng các đơn

vị, tổ chức và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2008 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 Thái Nguyên./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Phạm Xuân Dương

QUY CHẾ

Đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 33/2010/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm
2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Các trường hợp được giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp;
- c) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- đ) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

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

3. Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất.

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

5. Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 3. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

1. Đã có quy hoạch sử dụng chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng.

2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng và đã xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được công bố.

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

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 giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với loại đất đó, dự án đó:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã (gọi chung là cấp huyện) quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 5. Đối tượng tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá gồm:

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân 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 (gọi chung là người tham gia đấu giá), có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối tượng không được 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 tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong Tổ chức bán đấu giá và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh chị, em ruột của người đó; người trực tiếp tham gia xác định, phê duyệt giá khởi điểm, người ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của những người đó.

c) Người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

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

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức bán 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 vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính:

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

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

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 (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng Công ty thì chỉ một doanh nghiệp được 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.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 7. Tổ chức được giao đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức được giao đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là Tổ chức đấu giá tài sản của tỉnh được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập và giao nhiệm vụ thực hiện việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 8. Cơ quan, tổ chức thực hiện việc ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá

Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện được thành lập theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong trường hợp chưa thành lập tổ chức này thì cơ quan có

thẩm quyền giao đất hoặc cơ quan, tổ chức được cơ quan có thẩm quyền giao đất ủy quyền hoặc giao trách nhiệm ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức bán đấu giá (sau đây gọi chung là Tổ chức phát triển quỹ đất).

Điều 9. Xác định giá khởi điểm, bước giá tối thiểu

1. Xác định giá khởi điểm:

a) Giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước khi ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Giá khởi điểm được quy định theo đơn giá trên 1m^2 chưa bao gồm lệ phí trước bạ và các lệ phí khác (nếu có).

b) Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm: Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, sau khi có báo cáo thẩm định của Sở Tài chính.

2. Bước giá:

Bước giá được quy định trên 1m^2 . Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định bước giá tối thiểu nhưng không dưới 1,0% giá khởi điểm. Tùy từng trường hợp cụ thể, khi tổ chức cuộc bán đấu giá tổ chức bán đấu giá xác định bước giá cho phù hợp nhưng không thấp hơn bước giá tối thiểu do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Điều 10. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được ký kết giữa Tổ chức bán đấu giá và tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có các nội dung chính sau đây:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức phát triển quỹ đất; Tên, địa chỉ của Tổ chức bán đấu giá;

b) Mô tả thửa đất, diện tích, tờ bản đồ, địa chỉ;

c) Giá khởi điểm của thửa đất; bước giá tối thiểu;

d) Thời hạn, địa điểm tổ chức bán đấu giá;

đ) Thời gian, địa điểm tổ chức cho khách hàng xem thửa đất trên quy hoạch và thực địa;

e) Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền bán quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành;

g) Thời hạn, địa điểm, phương thức giao quyền sử dụng đất cho khách hàng trúng đấu giá;

h) Phí, chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành và chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá không thành;

i) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

k) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

l) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận.

3. Khi ký kết Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá hồ sơ về các thửa đất được đưa ra bán đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ đó. Hồ sơ bao gồm:

a) Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu đất bán đấu giá; Quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);

c) Quyết định phê duyệt giá khởi điểm, bước giá tối thiểu để bán đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Bản đồ địa chính hoặc bản đồ quy hoạch chi tiết trong khu dân cư.

4. Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về hồ sơ do tổ chức phát triển quỹ đất cung cấp.

Điều 11. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở Tổ chức phát triển quỹ đất, Tổ chức bán đấu giá, nơi bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất bán đấu giá ít nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá.

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

a) Thời gian, địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng, thời hạn sử dụng đất;

c) Giá khởi điểm của thửa đất;

d) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ quy hoạch và thực địa của thửa đất được đưa ra bán đấu giá;

đ) Địa điểm, thời hạn đăng ký mua hồ sơ, nộp phí tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá;

e) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến quyền sử dụng đất đưa ra bán đấu giá, gồm cả những thông tin mà người có tài sản bán đấu giá yêu cầu thông báo công khai.

Điều 12. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Phí tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

Khoản tiền đặt trước do Tổ chức bán đấu giá và Tổ chức phát triển quỹ đất thỏa thuận quy định nhưng tối thiểu là 5% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho Tổ chức bán đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

3. Trong trường hợp người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp khoản tiền đặt trước mua được quyền sử dụng đất bán đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại sau khi có xác nhận của cơ quan thuế về việc đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định; nếu không mua được quyền sử dụng đất, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sau khi cuộc bán đấu giá kết thúc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về Tổ chức bán đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 13. Tổ chức cho khách hàng xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức bán đấu giá cho khách hàng xem về thửa đất sẽ đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch và thực địa. Thời gian cho xem từ khi niêm yết thông báo bán đấu giá đến trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 02 (hai) ngày.

Điều 14. Tổ chức cuộc bán đấu giá

1. Địa điểm bán đấu giá

Cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có thể được tổ chức tại trụ sở của Tổ chức bán đấu giá, tại nơi có tài sản hoặc tại một địa điểm khác theo thỏa thuận của Tổ chức bán đấu giá và Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Hình thức bán đấu giá

Tổ chức bán đấu giá có thể lựa chọn một trong các hình thức đấu giá sau đây để tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói;

b) Đấu giá bằng bỏ phiếu;

c) Các hình thức khác do Tổ chức phát triển quỹ đất và Tổ chức bán đấu giá thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

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

a) Cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải được tiến hành liên tục theo trình tự sau đây:

- Mở đầu cuộc bán đấu giá, 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; công bố danh sách người đăng ký mua quyền sử dụng đất bán đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; giới thiệu từng thửa đất 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;

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trả giá, Đấu giá viên thông báo công khai về giá đã trả cho người tham gia đấu giá;

- Nếu sau 03 (ba) lần Đấu giá viên nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất bán đấu giá. Sau khi Đấu giá viên công bố, người trúng đấu giá quyền sử

dụng thửa đất bán đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất bán đấu giá.

Trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu, nếu có từ 02 (hai) người trở lên trả giá cao nhất bằng nhau, thì Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Diễn biến của cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá tài sản. Biên bản bán đấu giá phải có chữ ký của Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, 01 (một) người tham gia đấu giá và 01 (một) người tham dự cuộc bán đấu giá (nếu có).

c) Kết quả cuộc bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá. Trong trường hợp bán đấu giá thành thì Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá lập Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất.

d) Tùy từng trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể hoặc theo yêu cầu của Tổ chức phát triển quỹ đất; Tổ chức bán đấu giá mời tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự cuộc bán đấu giá.

Điều 15. Các trường hợp đặc biệt trong cuộc đấu giá

1. Người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả

Tại cuộc đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành đấu giá công bố người trúng đấu giá thửa đất đã đấu giá, thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về Tổ chức bán đấu giá.

2. Từ chối trúng đấu giá

a) Trong cuộc đấu giá, khi người điều hành đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối, thì thửa đất được ưu tiên cho người trả giá liền kề trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá là giá mà người trả giá liền kề đã trả (không cộng thêm khoản tiền đặt trước);

b) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, trong trường hợp có người từ chối trúng đấu giá nêu tại điểm a khoản này mà có từ 02 (hai) người trở lên trả giá liền kề bằng nhau, thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

c) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá, hoặc trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá được coi là không thành;

d) Người từ chối trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước này thuộc về Tổ chức phát triển quỹ đất.

3. Trường hợp các thửa đất đã thông báo tổ chức đấu giá 02 (hai) lần nếu không có hoặc chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá, thì tổ chức bán đấu giá lập biên bản về việc không có khách hàng tham gia đấu giá thửa đất đó và thông báo cho cơ quan ký hợp đồng đấu giá quy định tại Điều 8 Quy chế này biết để xử lý. Người đã đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Điều 16. Thẩm định và phê duyệt kết quả đấu giá

Chậm nhất sau 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày có kết quả trúng đấu giá, Tổ chức bán đấu giá thông báo bằng văn bản về kết quả bán đấu giá thành cho Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả bán đấu giá. Cụ thể:

1. Giám đốc Sở Tài chính thẩm định và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả đấu giá khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Phòng Tài chính – Kế hoạch cấp huyện thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp:

a) Hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam trong nước mua quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở hoặc sản xuất kinh doanh;

b) Hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam trong nước thuê đất.

3. Nội dung thẩm định và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Họ tên, địa chỉ người trúng đấu giá, vị trí và diện tích của thửa đất trúng đấu giá, tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp.

4. Thời hạn thẩm định và phê duyệt kết quả đấu giá không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kết quả đấu giá của tổ chức bán đấu giá.

Điều 17. Thu, nộp tiền trúng đấu giá

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, chậm nhất sau 03 (ba) ngày làm việc Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp cùng cơ quan thuế có văn bản thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp khác (nếu có) gửi đến người trúng đấu giá.

2. Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí theo quy định bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản tại địa điểm nộp tiền theo thông báo.

Điều 18. Thanh lý Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi khách hàng trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất, Tổ chức bán đấu giá tiến hành thanh lý hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Việc thanh lý được lập thành văn bản và có các nội dung chính sau đây:

a) Tên, địa chỉ của Tổ chức phát triển quỹ đất; Tên, địa chỉ của Tổ chức bán đấu giá;

b) Số lượng thửa đất đã tổ chức đấu giá;

c) Giá khởi điểm của thửa đất; Giá bán thửa đất;

d) Phí, chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành và chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá không thành;

đ) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

e) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận.

Điều 19. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và giấy nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc nhà nước, trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao đất trên thực địa, lập hồ sơ quản lý đất đai, cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, đăng ký quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định hiện hành.

Điều 20. Xử lý trường hợp giao đất có chênh lệch diện tích hoặc có thay đổi quy hoạch

1. Trường hợp khi bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì số tiền phải nộp tăng thêm hoặc giảm đi được tính theo công thức:

$$\begin{array}{r} \text{Số tiền} \\ \text{điều chỉnh} \\ \text{kết quả} \\ \text{đấu giá} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Giá trúng} \\ \text{đấu giá} \\ \text{cho } 1\text{m}^2 \\ \text{thửa đất} \end{array} \times \begin{array}{r} \text{Diện tích} \\ \text{đất tăng} \\ \text{hoặc} \\ \text{giảm} \end{array}$$

2. Trường hợp thửa đất trúng đấu giá được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm diện tích đất thực tế thì số tiền người trúng đấu giá phải nộp tăng thêm hoặc được giảm đi tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp đất dự án được điều chỉnh quy hoạch theo đề nghị của nhà đầu tư mà làm giảm diện tích thực tế thì không được giảm số tiền của giá trị diện tích đất giảm.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI - TỔ CÁO

Điều 21. Hủy kết quả trúng đấu giá

1. Kết quả trúng đấu giá bị hủy trong trường hợp người trúng đấu giá vi phạm việc thanh toán tiền trúng đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 15 của Quy chế này. Khi kết quả trúng đấu giá bị hủy, người trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm thông báo việc hủy kết quả trúng đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này cho người trúng đấu giá biết và khoản tiền đặt trước thuộc về Tổ chức bán đấu giá.

Điều 22. Xử lý vi phạm đối với người thực hiện đấu giá

Cán bộ, công chức, viên chức trong Tổ chức bán đấu giá, khi tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất mà không hoàn thành trách nhiệm được giao, làm lộ bí mật thông tin về việc đăng ký của người tham gia đấu giá hoặc lợi dụng chức

vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định về đấu giá gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan, thì tùy tính chất, mức độ vi phạm có thể 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.

Điều 23. Xử lý đối với người tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm các quy định tại Quy chế này và Nghị định số 17/2010/NĐ-CP thì tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị 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.

Điều 24. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm:

a) Quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phương án bồi thường giải phóng mặt bằng và phương án xây dựng kết cấu hạ tầng (nếu có) để thực hiện đấu giá;

b) Phê duyệt kết quả đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo thẩm quyền;

c) Chỉ đạo việc giao đất, cho thuê đất, hoàn thành hồ sơ về đất đai cho người trúng đấu giá;

d) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch đã được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Xây dựng giá khởi điểm, bước giá gửi Sở Tài chính thẩm định;

b) Phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất do Tổ chức bán đấu giá thực hiện;

c) Thanh toán các khoản phí, chi phí cho các đơn vị, tổ chức liên quan trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

đ) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng thời gian theo quy định;

e) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá để giao đất, cho thuê đất về Sở Tư pháp, Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

3. Các sở, ban, ngành của tỉnh có trách nhiệm:

a) Sở Tư pháp:

Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các văn bản quản lý Nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất;

Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này;

Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá cho các Tổ chức bán đấu giá;

Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá theo thẩm quyền.

b) Sở Tài chính:

Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Tổ chức phát triển quỹ đất của tỉnh;

Hướng dẫn việc thanh toán các khoản phí, chi phí cho các đơn vị, tổ chức liên quan trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

Tổng hợp kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đấu giá;

Tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để đấu giá và kiểm tra việc thực hiện;

Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

Phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn và chỉ đạo Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thu, nộp tiền trúng đấu giá và giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

d) Sở Xây dựng:

Xác định vị trí, thoả thuận quy hoạch, xác định chỉ giới đường đỏ, hướng dẫn lập và chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng khu đất.

đ) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Tổng hợp kế hoạch sử dụng nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất; tham mưu cho UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Cục Thuế tỉnh:

Phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn chỉ đạo Chi cục Thuế, Kho bạc Nhà nước cấp huyện thu, nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác của người trúng đấu giá.

f) Kho bạc Nhà nước tỉnh:

Phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn và chỉ đạo Kho bạc Nhà nước cấp huyện thu, nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác của người trúng đấu giá.

Điều 26. Trách nhiệm của Tổ chức phát triển Quỹ đất

1. Trước khi tổ chức đấu giá:

Quy hoạch, giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng, cắm mốc giới, phân lô, thửa;

Lập kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

Thông báo kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho Tổ chức bán đấu giá;

Tổ chức hướng dẫn cho khách hàng xem bản đồ quy hoạch và xem đất trên thực địa;

Cử đại diện tham dự phiên đấu giá do Tổ chức bán đấu giá tổ chức.

2. Sau khi có kết quả đấu giá do Tổ chức bán đấu giá cung cấp:

Phối hợp với cơ quan có liên quan trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá;

Hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền mua quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ vào ngân sách Nhà nước;

Hoàn tất thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

Chủ trì, phối hợp với Tổ chức bán đấu giá và các cơ quan hữu quan thực hiện giao quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

3. Chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ những nội dung đã công bố khi ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá về quy hoạch, về cơ sở hạ tầng... để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người trúng đấu giá.

Điều 27. Trách nhiệm của Tổ chức bán đấu giá

1. Xây dựng kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất; Thông báo kế hoạch cho Tổ chức phát triển quỹ đất;

2. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Chương II Quy chế này;

3. Thông báo kết quả đấu giá cho Tổ chức phát triển quỹ đất;

4. Cử người phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất và các cơ quan có liên quan thực hiện giao đất cho người trúng đấu giá.

Điều 28. Điều khoản thi hành

Căn cứ Quy chế này, các tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức triển khai thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH
(Đã ký)
Phạm Xuân Đương