

Số: **25** /2014/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày **18** tháng 8 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất
để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

SỞ TƯ PHÁP TP. ĐÀ NẴNG

ĐẾN Số: **26.26**

Ngày: **21.8.2014**

Chuyển: **- LBS**

Lưu hồ sơ số: **- P. BTTP, P. VB**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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 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 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 năm 2013;

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

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

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 03/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá, phí tham gia đấu giá và lệ phí cấp chứng chỉ hành nghề 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 586/TTr-STNMT ngày 31 tháng 7 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày, kể từ ngày ban hành và thay thế các Quyết định số 29/2008/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2008 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 thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 8193/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2010 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, nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc công sản nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng áp dụng đối với Trung tâm Giao dịch bất động sản Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Thủ trưởng các Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Thủ trưởng các đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận:

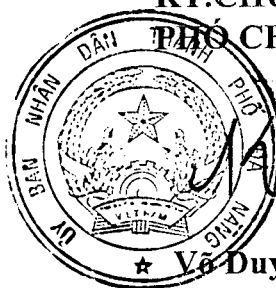
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP (để b/c);
- TVTU, TTHĐND T/p (để b/c);
- Đoàn ĐBQH T/p Đà Nẵng (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- CT và các PCT UBND T/p;
- Sở Tư pháp;
- Các Sở, ban, ngành. MTTQ, Đoàn thể TP;
- UBND các quận, huyện;
- Trung tâm Công báo T/p Đà Nẵng;
- Lưu VT, STNMT, KTTH.

90

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Duy Khương

QUY CHẾ

**Bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 25 /2014/QĐ-UBND
ngày 18 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định các nội dung liên quan đến việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong các trường hợp sau:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với 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.
- g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- i) Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến việc triển khai thực hiện, tổ chức đấu giá và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, bao gồm:

1. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập và doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật.

3. Các cơ quan có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

4. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng hoặc Ủy ban nhân dân các quận, huyện được Ủy ban nhân dân thành phố giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất).

5. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá.

6. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc bán đấu giá

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;

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

Điều 4. Đối tượng được tham gia đấu giá

1. Các tổ chức, 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 tại Điều 55, 56 của Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất và đủ điều kiện 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. Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ đầu tư của dự án;

b) Ký quỹ theo qui định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm qui 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.

Điều 5. Thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân thành phố là cơ quan có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất.

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

1. Đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất;

2. 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;

3. Có phương án đấu giá đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt hoặc có văn bản cho phép bán đấu giá của Ủy ban nhân dân thành phố;

4. Các thửa đất mà chủ đầu tư không triển khai dự án bị thu hồi theo quy định hiện của Luật Đất đai và pháp luật về đầu tư.

Điều 7. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 4 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

2. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức có nhiều đơn vị trực thuộc thì chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) 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.

3. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền hợp pháp bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Điều 8. Đối tượng 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 chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá, nơi thực hiện việc bán đấu giá khu đất đó và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, người được cấp có thẩm quyền giao quyền quản lý để bán đấu giá quyền sử dụng đất. Người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người không có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này.

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

Chương II

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Đơn vị được tổ chức cuộc bán đấu giá

1. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Đà Nẵng.
2. Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, trong đó có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản (gọi chung là doanh nghiệp bán đấu giá tài sản) được thành lập trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.
3. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân thành phố thành lập.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá

Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá thực hiện theo Điều 17, Điều 18 và Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 11. Lựa chọn đơn vị bán đấu giá

Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại Quy chế này để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đơn vị bán đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố chỉ định.

Điều 12. Xác định giá khởi điểm để bán 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 tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc trước khi thông báo bán đấu giá đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

2. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm

a) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định pháp luật (sau đây gọi tắt là giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định);

b) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất bán đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đấu giá quyền thuê đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá nhân (x) với tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định.

3. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm

Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được thực hiện như sau:

a) Sau khi có Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá hoặc văn bản cho phép bán đấu giá của Ủy ban nhân dân thành phố, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan có chức năng xác định giá đất để thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất. Trên cơ sở kết quả thẩm định giá, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

b) Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến cơ quan có chức năng xác định giá đất; hồ sơ gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá hoặc văn bản cho phép bán đấu giá;
- Quyết định thu hồi và giao đất cho cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá để tổ chức đấu giá;

c) Cơ quan được giao nhiệm vụ xác định giá đất xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định sau khi có ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố.

Việc xác định giá khởi điểm được thực hiện theo các quy định hiện hành.

4. Quyết định phê duyệt giá khởi điểm có các nội dung chính sau đây:

- Thửa đất đấu giá
- Vị trí, đặc điểm, diện tích của thửa đất;
- Mục đích sử dụng đất;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Chế độ sử dụng đất (giao hoặc cho thuê)
- Giá khởi điểm
- Các nội dung có liên quan khác

Đối với trường hợp cho thuê đất, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ có qui định cụ thể hơn.

Điều 13. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và trình tự, thủ tục ký kết 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 chuyên nghiệp với cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, 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 cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp;

b) Liệt kê, mô tả thửa đất bán đấu giá;

c) Mục đích sử dụng đất của thửa đất bán đấu giá;

d) Thời hạn, địa điểm bán đấu giá thửa đất;

đ) Giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá;

e) Thời hạn, địa điểm, phương thức giao thửa đất để bán đấu giá;

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

g) 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;

h) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

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

2. Hồ sơ bàn giao kèm theo Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Quyết định giao quản lý thửa đất của Ủy ban nhân dân thành phố;

b) Quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt;

c) Các hồ sơ có liên quan khác;

3. Trình tự, thủ tục ký kết Hợp đồng bán đấu giá như sau:

Quá trình ký kết hợp đồng bán đấu giá giữa tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện theo các bước như sau:

a) Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ theo những nội dung tại khoản 2 Điều này, gửi trực tiếp hồ sơ tại cơ quan của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện ký kết hợp đồng.

b) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp sau khi tiếp nhận hồ sơ sẽ thực hiện các nội dung như sau:

- Kiểm tra hồ sơ, kiểm tra các văn bản pháp lý liên quan đến thửa đất bán đấu giá, yêu cầu cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất bổ sung hồ sơ (nếu có);

- Lập phương án đấu giá, thông báo cho cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất quy trình của việc tổ chức đấu giá, thời gian tổ chức, thanh toán, phí dịch vụ đấu giá...;

- Gửi mẫu Hợp đồng bán đấu giá để cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tham khảo, chỉnh sửa, bổ sung;

c) Thực hiện ký kết hợp đồng giữa tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ bán đấu giá.

Điều 14. Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng bán đấu giá

1. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng bán đấu giá theo quy định của Bộ Luật dân sự trước khi tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia và phải trả chi phí thực tế phát sinh (nếu có).

Điều 15. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết việc bán đấu giá tại nơi bán đấu giá, nơi có thửa đất bán đấu giá, Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có thửa đất bán đấu giá, trang thông tin đấu giá, đấu thầu thuộc Cục Quản lý Công sản – Bộ Tài chính chậm nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đồng thời với việc niêm yết, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên hai báo (Báo Trung ương và Báo địa phương). Thời hạn thông báo công khai được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

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

a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

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

c) Danh mục, tình trạng của thửa đất bán đấu giá;

d) Giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá;

đ) Mục đích sử dụng đất của thửa đất bán đấu giá;

e) Địa điểm, thời hạn xem thông tin có liên quan thửa đất bán đấu giá;

f) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ, khảo sát thửa đất bán đấu giá;

g) Địa điểm, thời hạn đăng ký tham gia đấu giá;

h) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến thửa đất bán đấu giá, gồm cả những thông tin mà cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất yêu cầu thông báo công khai.

4. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải phát hành hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá một cách liên tục, đầy đủ, không hạn chế số lượng từ khi thông báo đấu giá đến khi kết thúc nhận hồ sơ và có

thể tổ chức đăng ký qua mạng để tạo điều kiện thuận lợi cho người tham gia đấu giá.

Điều 16. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã thông báo công khai.

a) Hồ sơ đăng ký, bao gồm:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá, có các nội dung chính sau (cá nhân: họ tên, số chứng minh nhân dân (CMND), hộ khẩu thường trú, số điện thoại. Tổ chức: tên đơn vị, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập, địa chỉ, số điện thoại. Cam kết tự nguyện đăng ký tham gia đấu giá theo quy chế bán đấu giá và các quy định pháp luật khác có liên quan, chấp nhận hình thức đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp lựa chọn, sử dụng đất đúng mục đích và thời hạn giao đất theo qui định);

- Bản photo giấy CMND (đối với cá nhân), bản photo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức).

b) Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều này cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

c) Thời gian đăng ký: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký trong thời hạn đã được niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá.

2. Đối tượng tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt trước: Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án bán đấu giá và tiền đặt trước do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận hoặc do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định, được thể hiện cụ thể cho từng cuộc bán đấu giá nhưng tối thiểu là 1% 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 chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá đã được niêm yết.

Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước.

Tùy điều kiện cụ thể, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp áp dụng các phương thức bảo quản: lưu giữ tại tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc trong tài khoản giao dịch tại ngân hàng, Kho bạc nhà nước. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng các biện pháp bảo quản: lưu giữ tại cơ quan thường trực của Hội đồng hoặc gửi Kho bạc nhà nước.

Tiền đặt trước của người trúng đấu giá được trừ vào giá mua quyền sử dụng đất bán đấu giá.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Phí tham gia đấu giá: Là khoản phí mà các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá. Mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Phí tham gia đấu giá nêu trên được sử dụng để chi trả các chi phí được phép quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá; phần còn lại chuyển về cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả tiền đặt trước được quy định tại nội quy đấu giá nhưng không vượt quá 02 ngày làm việc kể từ khi cuộc bán đấu giá kết thúc;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá trong trường hợp bất khả kháng.

4. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người đã đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả và bị truất quyền tham gia đấu giá;

c) Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất.

d) Các trường hợp khác theo qui định của pháp luật.

Nghiêm cấm các hành vi thông đồng, dìm giá, gây rối, cản trở việc bán đấu giá. Căn cứ vào mức độ vi phạm và hậu quả gây thiệt hại, tổ chức hoặc cá nhân vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo qui định của pháp luật.

Điều 17. Trưng bày, xem thực tế thửa đất bán đấu giá

Người tham gia đấu giá được trực tiếp xem thửa đất từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (ba) ngày.

Điều 18. Địa điểm bán đấu giá

Cuộc bán đấu giá có thể được tổ chức tại trụ sở của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, tại cơ quan thường trực của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, tại địa phương nơi có quyền sử dụng đất bán đấu giá hoặc tại một địa điểm khác theo thỏa thuận giữa tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp với cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 19. Bước giá, hình thức đấu giá và nội quy đấu giá

1. Bước giá: do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá.

Trong từng vòng đấu người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá quy định.

2. Hình thức đấu giá:

a) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

Thời gian quy định cụ thể cho từng vòng bỏ phiếu tối đa không quá 05 (năm) phút;

b) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói: Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá;

c) Các hình thức khác do cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thỏa thuận bằng văn bản hoặc do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định.

3. Nội quy cuộc bán đấu giá:

Mỗi phiên (cuộc) bán đấu giá, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành nội quy của cuộc bán đấu giá đó. Nội quy này phải được phổ biến công khai cho tất cả những người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Mọi thắc mắc liên quan đến Quy chế đấu giá này và nội quy của cuộc bán đấu giá đó phải được giải đáp cụ thể trước khi mở cuộc bán đấu giá.

Nội quy bán đấu giá phải bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- a) Tên, địa chỉ (vị trí địa điểm), diện tích của thửa đất bán đấu giá;
- b) Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá và đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá;
- c) Hồ sơ, địa điểm và thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- d) Giá khởi điểm, tiền đặt trước, lệ phí tham gia đấu giá;
- đ) Hình thức đấu giá và bước giá;
- e) Trình tự thủ tục tiến hành cuộc bán đấu giá;

f) Các trường hợp vi phạm Quy chế, Nội quy đấu giá và các hình thức xử lý tiền đặt trước;

g) Thời gian nộp tiền trúng đấu giá, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

h) Các nội dung khác do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất quy định nhưng không trái với Quy chế đấu giá này.

Điều 20. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá

1. Cuộc bán đấu giá phải được tiến hành liên tục theo trình tự và đảm bảo các nội dung sau đây:

a) Mở đầu cuộc bán đấu giá, đấu giá viên hoặc người 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 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 và xác định lại không có ai có ý kiến khác cần xem xét;

b) Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá

- Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức trực tiếp bằng lời: Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời.

- Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín: Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá (theo mẫu do đơn vị tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành) và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá thu hết các phiếu trả giá đã phát ra và chỉ công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó, không công bố cụ thể tên người trả giá cao nhất.

Sau 03 (ba) lần nhắc lại mức giá trả cao nhất và mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo, người tham gia đấu giá không có yêu cầu trả giá tiếp vòng 02 (hai) được mời ra khỏi khu vực dành cho người trả giá. Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá công bố giá khởi điểm vòng 02 (hai), phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả tiếp tục vòng 02 (hai) vào phiếu của mình;

c) Cuộc bán đấu giá được tiến hành tiếp tục cho đến khi không còn ai có yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá công bố mức giá trúng đấu giá và người trúng đấu giá của vòng đấu cuối cùng. Sau khi công bố người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá;

d) Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, nếu có 02 (hai) người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không có yêu cầu trả giá tiếp, đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức rút thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

2. Rút lại giá đã trả

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

3. Từ chối nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá

a) Tại cuộc bán đấu giá, khi đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận thì người trúng đấu giá là người trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước của người từ chối mua ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua;

b) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp có từ 02 người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau đáp ứng điều kiện tại điểm a Khoản này thì người trúng đấu giá là một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán 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 mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

d) Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá. Biên bản phải có chữ ký của đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá và đầy đủ các thành viên trong trường hợp Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, người lập biên bản, người trúng đấu giá và một người tham gia đấu giá.

Nội dung biên bản bán đấu giá: Ngoài những nội dung cần thiết của một biên bản thông thường, biên bản bán đấu giá còn gồm những nội dung chủ yếu sau: Địa điểm tổ chức đấu giá; số người tham gia đấu giá (họ, tên, địa chỉ)...; mức giá khởi điểm, mức giá trả cao nhất; người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, CMND...), giá trúng đấu giá...

5. Kết quả bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá (mẫu sổ do đơn vị bán đấu giá mở để theo dõi các phiên đấu giá). Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá chuyển toàn bộ hồ sơ phiên đấu giá trong thời hạn chậm nhất là 03 ngày làm việc kèm theo danh sách người mua được tài sản bán đấu giá cho cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Trường hợp bán đấu giá không thành:

a) Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thông báo cho cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất bằng văn bản về việc bán đấu giá không thành.

b) Trong trường hợp giá khởi điểm không phù hợp dẫn đến việc bán đấu giá không thành, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo cơ quan có chức năng xác định giá đất bằng văn bản đề đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh giá khởi điểm cho phù hợp; đồng thời, sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh giá khởi điểm, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyển giao giá khởi điểm mới cho tổ chức bán đấu giá và ký kết phụ lục hợp đồng tiếp tục tổ chức bán đấu giá lại tài sản.

c) Trong trường hợp giá khởi điểm đã phù hợp, đưa ra đấu giá mà không có người tham gia đấu giá hoặc trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo UBND cấp thẩm quyền xem xét quyết định việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 21. Thẩm định và phê duyệt kết quả bán đấu giá

1. Kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc quỹ đất của Nhà nước theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt trên cơ sở đề nghị của cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất (trong trường hợp thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để bán đấu giá quyền sử dụng đất) hoặc Chủ tịch Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá: họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), thửa đất trúng đấu giá, vị trí thửa đất, diện tích, mục đích, chế độ sử dụng (giao hoặc cho thuê), thời hạn sử dụng, giá trúng đấu giá, tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp, thời hạn nộp tiền sử dụng đất, các nội dung cần thiết khác.

Điều 22. Hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kết quả bán đấu giá bị hủy trong các trường hợp sau:

a) Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự;

b) Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong các trường hợp sau:

- Xác định giá khởi điểm không đúng quy định hoặc giá khởi điểm chưa được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt;

- Không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Lập danh sách không những người đăng ký tham gia đấu giá;
- Có hành vi gian dối để tham gia hoặc cho phép người khác tham gia cuộc bán đấu giá trái với quy định về người không được tham gia đấu giá;
- Người tham gia đấu giá có hành vi gian lận về điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thông đồng, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá;
- Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp không có đấu giá viên mà vẫn tiến hành cuộc bán đấu giá;

c) Do sự thỏa thuận giữa cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, người mua được khu đất bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại Điều này, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau diện tích đất đã nhận, trường hợp không hoàn trả bằng diện tích đất thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Việc tổ chức đấu giá lại đối với tài sản là quyền sử dụng đất bị hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện như đối với bán đấu giá lần đầu.

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

1. Quyền lợi

- Được nhận đất đúng thực tế, đúng thời hạn, quyền được khiếu nại khi lợi ích chính đáng bị xâm phạm;
- Được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

2. Nghĩa vụ

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định hiện hành, thực hiện đúng các cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và các qui định khác liên quan đến thửa đất trúng đấu giá do Ủy ban nhân dân thành phố qui định.

Điều 24. Lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá

1. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất là đơn vị đầu mối lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, hồ sơ gồm có:

- a) Văn bản đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của người trúng đấu giá;
- b) Bản đồ địa chính khu đất (kèm theo hồ sơ kỹ thuật đo đạc);
- c) Văn bản xác nhận kết quả bán đấu giá của Ủy ban nhân dân thành phố;

d) Giấy Đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức) hoặc giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu (đối với cá nhân, hộ gia đình) có chứng thực;

đ) Các loại giấy tờ khác có liên quan.

2. Thời gian giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá là 20 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức, cá nhân nộp đủ tiền trúng đấu giá và các hồ sơ, giấy tờ liên quan khác.

Điều 25. Phí, chi phí bán đấu giá

1. Đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

a) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- Dự toán ngân sách nhà nước giao;
- Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá quy định tại Điều 10 Thông tư số 48/2012/TT-BTC;

- Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, người từ chối mua tài sản sau khi được công bố là người trúng đấu giá hoặc vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật;

b) Việc quản lý và sử dụng phí, lệ phí được thực hiện như sau:

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng số tiền phí thu được của người tham gia đấu giá để trang trải các chi phí cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, nếu thừa chuyển về cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC.

2. Đối với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

a) Trường hợp bán đấu giá thành, cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp khoản phí bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính;

b) Trường hợp bán đấu giá không thành thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận;

c) Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá và các khoản thu khác của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo Quyết định số 37/2012/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về Quy định

mức thu phí đấu giá, phí tham gia đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

Điều 26. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất, nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất

- Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Sở Tài chính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt;

- Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá cung cấp thông tin xác định tiền sử dụng đất phải thu cho Cục Thuế thành phố và trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, Cục Thuế phải gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào Kho bạc nhà nước.

Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt kết quả đấu giá. Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì Ủy ban nhân dân thành phố có quyết định cụ thể cho trả đất đó trước khi đấu giá.

Điều 27. Bán đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất

Trường hợp đất đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thì xử lý như sau:

1. Nếu tài sản gắn liền với đất sau khi đánh giá lại vẫn còn giá trị sử dụng và phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất ngoài việc thực hiện quy trình xác định giá khởi điểm để bán đấu giá theo quy định tại Điều 12 của Quy chế này phải bổ sung thêm phần giá trị tài sản gắn liền với đất để bán đấu giá chung với quyền sử dụng đất của lô đất đó. Người trúng đấu giá sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

2. Nếu tài sản gắn liền với đất sau khi đánh giá lại không còn giá trị sử dụng hoặc còn giá trị sử dụng nhưng không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề xuất với cơ quan tài chính và cơ quan có chức năng xem xét tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố quyết định bán thanh lý đúng quy định. Sau khi hoàn tất

việc bán thanh lý, cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tiến hành thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng quy định tại Quy chế này.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 28. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, tổ chức bán đấu giá

1. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chặt chẽ việc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

2. Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn về nghiệp vụ bán đấu giá cho các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trên địa bàn thành phố;

b) Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá trên địa bàn thành phố theo thẩm quyền.

c) Định kỳ báo cáo UBND thành phố, Bộ Tư pháp về tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương theo qui định của pháp luật về bán đấu giá và Quy chế này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Xác nhận mục đích sử dụng đất; đồng thời kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng thời hạn qui định, đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Tham gia xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND thành phố phê duyệt;

d) Thực hiện nhiệm vụ khác do UBND thành phố giao.

4. Sở Tài chính

a) Chủ trì phối hợp với các Sở ban ngành có liên quan thẩm định về giá đất theo quy định;

b) Trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo qui định tại khoản 3 điều 9 Quy chế này.

c) Tham mưu cho UBND thành phố trong việc thực hiện cơ chế tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố theo qui định của pháp luật;

d) Thực hiện nhiệm vụ khác do UBND thành phố giao.

5. Cục Thuế

a) Phối hợp với các ngành liên quan thẩm định và xác định giá khởi điểm;

b) Phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

c) Theo dõi, xử lý việc nộp tiền và xác nhận người trúng đấu giá đã nộp đủ số tiền vào ngân sách để làm cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

6. Sở Xây dựng

a) Xác nhận về quy hoạch xây dựng đô thị đối với vị trí đất bán đấu giá;

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

a) Tiếp nhận quỹ đất được giao, rà soát quỹ đất đủ điều kiện đấu giá lập danh mục quỹ đất đấu giá báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt làm cơ sở tổ chức việc bán đấu giá;

b) Xây dựng phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc phạm vi được giao quản lý, chi phí bán đấu giá, chi phí dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất theo qui định hiện hành và phối hợp với cơ quan liên quan trình UBND thành phố phê duyệt. Ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng các thửa đất được giao quản lý;

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trúng đấu giá trình UBND thành phố phê duyệt kết quả đấu giá, bàn giao đất trên thực địa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Tham dự các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý.

8. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

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

b) Ban hành Nội quy bán đấu giá quyền sử dụng đất để áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể bảo đảm đúng quy định.

Điều 29. Xử lý vi phạm

1. Tại cuộc bán đấu giá, nếu phát hiện các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho nhà nước thì Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá viên được quyền lập biên bản và tuyên bố hủy cuộc bán đấu giá đối với thửa đất đang tổ chức bán đấu giá và dừng bán đấu giá đối với các thửa đất dự kiến bán đấu giá trong cùng thời gian đã công bố.

2. Thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và các cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá mà cố ý làm trái quy định tại Quy chế này hoặc có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới, thông đồng với những người tham gia đấu giá, gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 30. Xử lý vi phạm sau đấu giá

Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, nếu tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không triển khai thực hiện đúng thời hạn qui định, đúng mục đích, đúng qui hoạch sẽ bị thu hồi hoặc xử lý theo qui định của pháp luật về đất đai

Điều 31. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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

Điều 32. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc có những vấn đề chưa phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp ý kiến của các địa phương, các sở, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp. 

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




Vũ Duy Khương