

Số: 20 /2016/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 3 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở do nhà nước quản lý để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ	
ĐẾN	Số:..... 325
	Ngày: 21/3
	Chuyển:.....

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

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;

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 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/ NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 2033/TTr-STC ngày 19 tháng 8 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở do nhà nước quản lý để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế*”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 53/2013/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2013 của UBND tỉnh về ban hành quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng


trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- VP UBND: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, TC, ĐC.

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



Phan Ngọc Thọ

QUY CHẾ

Đấu giá quyền sử dụng đất ở do nhà nước quản lý để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế
(Ban hành kèm theo Quyết định số **20** /2016/QĐ-UBND
ngày **18** tháng **3** năm **2016** của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, thẩm quyền việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở, đất phân lô, đất xen ghép để thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc triển khai thực hiện, tổ chức đấu giá và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
3. Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá;
4. Các cơ quan chức năng có liên quan đến việc xác định giá đất, giao đất, cho thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các lĩnh vực có liên quan.

Điều 3. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. UBND tỉnh quyết định đấu giá các trường hợp: Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do tỉnh quản lý.
2. UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế (gọi chung là UBND cấp huyện) quyết định bán đấu giá các trường hợp:
 - a) Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do cấp huyện quản lý;
 - b) Quỹ đất ở, đất xen ghép trong khu dân cư do địa phương quản lý.

Điều 4. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

Đất được tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là quỹ đất phân lô, đất xen ghép do Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp quản lý khi có đủ các điều kiện sau:

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

2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng;

3. Đã có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được UBND cùng cấp phê duyệt theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 68 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.

Điều 5. Người được tham gia đấu giá và người không được tham gia đấu giá

1. Người được tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

2. Người 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 hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp xác định giá đất; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó;

c) Người có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; người ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) 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;

đ) Người không có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này.

Điều 6. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 5 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 do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch.

2. Thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp các khoản tiền đặt trước, phí đấu giá theo quy định.

Điều 7. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, có các nhiệm vụ sau:

1. Quản lý quỹ đất được giao quản lý theo đúng quy định;

2. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất và hoàn tất các thủ tục pháp lý trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức thực hiện phương án bán

đấu giá quyền sử dụng đất sau khi được phê duyệt;

3. Lập hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

4. Thẩm định các điều kiện của người tham gia đấu giá theo quy định;

5. Phối hợp với các cơ quan liên quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá và xử lý các trường hợp vướng mắc sau khi đấu giá cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

Điều 8. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, gồm:

a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế;

b) Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản.

(Sau đây gọi chung là doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt do cấp có thẩm quyền thành lập theo Điều 9 Quy chế này.

Điều 9. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với khu đất có giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 500 tỷ đồng trở lên;

b) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có hoặc không thuê được tổ chức có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Thẩm quyền quyết định thành lập và thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất:

a) UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 1 Điều này cho từng trường hợp cụ thể.

b) Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt gồm đại diện lãnh đạo UBND cấp quyết định đấu giá quyền sử dụng đất làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng cùng cấp và các cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LẬP HỒ SƠ VÀ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức Phát triển quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND cùng cấp quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất:

a) UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

b) UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy chế này.

3. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, UBND cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trình phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đến Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, xác định giá khởi điểm, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Trường hợp sau 02 lần đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm không phù hợp thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh lại giá khởi điểm. Nguyên tắc, phương pháp và trình tự xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

Điều 11. Lập phương án, chuẩn bị hồ sơ, quyết định đấu giá, lựa chọn và ký kết hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 10 và Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 12. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chậm nhất là 30 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại nơi tổ chức cuộc đấu giá, nơi có khu đất đấu giá và tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất; đồng thời phải thông báo công khai thửa đất tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần, mỗi lần cách nhau 03 ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng: Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh, Báo Thừa Thiên Huế, Cổng thông tin điện tử tỉnh, Trung tâm Truyền hình Việt Nam tại Huế (VTV8). Tùy theo

từng trường hợp cụ thể, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có thể mở rộng phạm vi thông báo công khai trên các Đài truyền hình Trung ương, Báo Trung ương phát hành trên phạm vi toàn quốc để các tổ chức, cá nhân trong nước có điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

Đối với khu đất, thửa đất tổ chức đấu giá lần thứ hai trở đi nhưng không điều chỉnh về giá khởi điểm hoặc quy hoạch thì thời gian thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng ít nhất là 10 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm hoặc quy hoạch thì thực hiện như thông báo đấu giá lần đầu.

2. Nội dung niêm yết, thông báo công khai gồm: Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất; tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết; giá khởi điểm; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm mở cuộc đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến khu đất, thửa đất được đấu giá.

Khi niêm yết tại nơi có đất đấu giá thì tổ chức bán đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ hoặc lập văn bản có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá về việc đã niêm yết, thông báo công khai.

Điều 13. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đã thông báo công khai.

Danh sách tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải được công bố công khai trước cuộc đấu giá tại nơi tổ chức cuộc đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản (có công chứng hoặc chứng thực) cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá được quyền đăng ký đấu giá nhiều thửa đất khác nhau. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng cuộc đấu giá, cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp quyết định việc cho phép những người tham gia đấu giá, nhưng không trúng đấu giá thửa đất trước, nếu không vi phạm quy chế đấu giá thì được quyền tham gia đấu giá thửa đất sau và phải nộp thêm phí đấu giá theo quy định.

4. Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt trước:

Mức thu tiền đặt trước tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án đấu giá và do cấp có thẩm quyền quy định cụ thể cho từng cuộc đấu giá. Đối với đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất, mức thu được xác định trên tổng

giá trị quyền sử dụng đất bán đấu giá; đối với đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê, mức thu được xác định trên tổng số tiền thuê đất tính cho cả thời hạn thuê đất; đối với đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, mức thu được xác định trên tổng số tiền thuê đất tính cho thời hạn ổn định đơn giá cho thuê đất lần đầu là 10 năm.

Khoản tiền đặt trước được nộp cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

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 phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh về việc quy định mức thu phí đấu giá trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được hoàn lại toàn bộ tiền phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá đất 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 Khoản 2 Điều 26 Quy chế này;

b) Người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá;

6. Người tham gia đấu giá đất không được hoàn trả khoản tiền đặt trước và phải nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước trong các trường hợp sau:

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

b) Tại cuộc đấu giá, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả;

c) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng từ chối mua.

Điều 14. Bước giá, hình thức đấu giá và nội quy đấu giá

1. Bước giá: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề, bước giá do tổ chức bán đấu giá tài sản quy định phù hợp với từng cuộc đấu giá.

Bước giá được quy định trong phương án đấu giá, phù hợp với điều kiện cụ thể của từng cuộc đấu giá. Mức chênh lệch tối thiểu không dưới 2% và tối đa không quá 10% giá khởi điểm của thửa đất 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:

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.

3. Nội quy phiên bán đấu giá:

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất đấu giá để ban hành Nội quy của từng cuộc đấu giá. 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 đấu giá phải được giải đáp cụ thể trước khi mở cuộc đấu giá.

Điều 15. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trình tự đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp.

2. Xử lý các trường hợp phát sinh:

a) Trường hợp có 2 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 đấu giá tổ chức bốc thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá;

b) Trường hợp người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên hoặc 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. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành;

c) Trường hợp từ chối nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá:

Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người này từ chối nhận chuyển nhượng thì được chuyển nhượng cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng .

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 quyền sử dụng đất được giao cho một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người được nhận quyền sử dụng đất đấu giá.

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.

Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc đấu

giá coi như không thành.

Điều 16. Xử lý trường hợp không có người tham gia đấu giá hoặc đấu giá không thành

Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành, thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất lập biên bản và thông báo bằng văn bản cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo UBND cùng cấp đề thực hiện điều chỉnh giá khởi điểm hoặc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc có phương án xử lý khác.

Mức giá giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất khi thực hiện giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất bằng mức giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đã phê duyệt và công bố công khai.

Điều 17. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kết quả trúng đấu giá quỹ đất quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Quy chế này do Chủ tịch UBND tỉnh công nhận.

2. Kết quả trúng đấu giá quỹ đất quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy chế này do Chủ tịch UBND cấp huyện công nhận.

3. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá phải có các nội dung: Họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), vị trí thửa đất, giá trúng đấu giá, tổng số tiền và thời hạn nộp tiền và các nội dung khác (nếu cần).

4. Đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (kèm theo bản sao Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá) đến cơ quan Thuế để thực hiện quản lý việc thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

5. Về thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

a) Đối với đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất làm nhà ở và đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Thời hạn nộp tiền sử dụng đất không quá 30 ngày kể từ ngày thông báo của cơ quan Thuế.

b) Đối với đấu giá quyền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì thời hạn nộp tiền thuê đất của năm đầu tiên không quá 30 ngày kể từ ngày thông báo của cơ quan Thuế. Thời hạn nộp tiền thuê đất của những năm tiếp theo thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về nộp tiền thuê đất hàng năm.

Điều 18. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy trong các trường hợp:

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

b) Kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

c) Hủy kết quả đấu giá với hành vi vi phạm hành chính không thực hiện quy định về việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản.

d) Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất quy định tại các Khoản 5 Điều 17 của Quy chế này mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế.

2. Trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại tiền và quyền sử dụng đất đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền ra Quyết định hủy kết quả đấu giá.

Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

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

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Liên hệ cơ quan chức năng để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê;

c) Chịu sự quản lý, giám sát của nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất.

Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giấy nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước của người trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất đối với

trường hợp thuê đất; trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp xã nơi có khu đất, thửa đất đấu giá tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá; đồng thời thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định hiện hành của pháp luật. Chi phí liên quan đến việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

Chương III **CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH** **TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 21. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

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

a) Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan Tài chính và Tổ chức phát triển quỹ đất các cấp để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá;

c) Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định và được sử dụng phí tham gia đấu giá để chi trả các chi phí được phép chi quy định; phần còn lại chuyển về đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 22. Mức thu phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Mức thu phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh về việc quy định mức thu phí đấu giá trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được hoàn lại toàn bộ tiền phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 23. Nội dung chi và mức chi

1. Nội dung chi của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi

trường:

a) Chi phí cho việc khảo sát giá đất:

Mức chi: 200.000đ/phiếu điều tra giá đất thị trường và không quá 5 phiếu điều tra cho mỗi khu đất xác định giá khởi điểm.

b) Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá để xác định giá khởi điểm:

Mức chi: Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá thực hiện theo hợp đồng giữa đơn vị thực hiện cuộc đấu giá với tổ chức thẩm định giá hoặc kết quả đấu thầu cung cấp dịch vụ thẩm định giá.

c) Chi phí xác định, xác định lại giá đất:

Trường hợp khảo sát lại giá đất thì mức chi tương tự Điểm a, trường hợp điều chỉnh nhưng không phải khảo sát lại giá đất thì không chi.

d) Chi phí thẩm định giá đất:

- Chủ tịch Hội đồng: 250.000đ/người/buổi;
- Thường trực Hội đồng: 200.000đ/người/buổi;
- Thành viên: 150.000đ/người/buổi;
- Tổ chuyên viên: 100.000đ/người/buổi;
- Chi phí nước uống: không quá 15.000đ/người/buổi.

đ) Chi phí hợp xác định giá đất:

- Chủ trì: 150.000đ/người/buổi;
- Thành viên: 100.000đ/người/buổi;
- Chi phí nước uống: không quá 15.000đ/người/buổi.

2. Nội dung chi cho việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Nội dung chi của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chi phí lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan;

- Chi phí tổ chức cuộc đấu giá và hoàn thiện hồ sơ sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

2.2. Nội dung chi của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Chi phí thuê doanh nghiệp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Là khoản chi phí dịch vụ mà đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc đấu giá từ thời điểm Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất được ký kết, bao gồm: Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan; tổ chức

cuộc đấu giá và hoàn thiện hồ sơ sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

b) Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới;

c) Chi phí cho việc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Chi phí cột mốc, cắm mốc, công dẫn đạc (nếu có);

đ) Chi phí lập hồ sơ và thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

e) Các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

3. Đối với những khoản chi khác chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Thủ trưởng cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất quyết định chi nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Điều 24. Chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Mức chi phí dịch vụ chi trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được quy định như sau:

STT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm/hợp đồng	Mức chi phí
1	Từ 1 tỷ đồng trở xuống	10 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
2	Từ trên 1 tỷ đồng đến 5 tỷ đồng	15 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
3	Từ trên 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	25 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
4	Từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	35 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
5	Từ trên 50 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	45 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm
6	Từ trên 100 tỷ đồng	55 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm

Mức chi phí nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và là mức tối đa

cho một hợp đồng bán đấu giá.

2. Việc xác định chi phí cụ thể cho từng cuộc đấu giá căn cứ vào mức chi phí do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đăng ký khi tham gia tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Tổng mức chi phí chi trả cho một hợp đồng bán đấu giá thành không quá 150 triệu đồng. Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu và theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng không được vượt quá mức chi phí đấu giá trong trường hợp đấu giá thành.

4. Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều lô đất mà có một phần đấu giá không thành thì phải xác định tỷ lệ (%) đấu giá thành và tỷ lệ (%) đấu giá không thành theo giá khởi điểm để xác định chi phí trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này; chi phí thông báo công khai được thanh toán theo thực tế trên cơ sở hóa đơn chứng từ hoặc hợp đồng ký kết về thông báo bán đấu giá trên các phương tiện thông tin đại chúng.

5. Chi phí dịch vụ bán đấu giá tài sản thanh toán cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được xác định trong Biên bản thanh lý hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 25. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 23 và 24 Quy chế này và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình Chủ tịch UBND cùng cấp phê duyệt.

2. Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng, quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Quản lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước cho những người không trúng đấu giá chậm nhất là 02 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc và nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn 02 ngày làm việc kể

từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Đơn vị thực hiện cuộc 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, trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại ngân hàng hoặc gửi 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.

Trường hợp tiền đặt trước được lưu giữ trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại ngân hàng thì số tiền lãi phát sinh (nếu có) và khoản chi phí giao dịch phải trả cho ngân hàng liên quan tới khoản tiền đặt trước, được quản lý, sử dụng theo cơ chế tài chính áp dụng cho đơn vị sự nghiệp (đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản) hoặc cơ chế tài chính áp dụng cho doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Xử lý chuyển tiếp

1. Quỹ đất đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo phương án đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chi phí liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quy chế này được xử lý như sau:

a) Đối với các hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất đã được ký kết trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và quy định tại thời điểm ký kết hợp đồng;

b) Đối với các hợp đồng được ký kết kể từ ngày Quy chế này có hiệu lực, thực hiện theo quy định tại Quy chế này.

Điều 28. Xử lý vi phạm đối với tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá viên và người tham gia đấu giá

1. Tổ chức bán đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Quy chế này thì bị xử phạt vi phạm hành chính; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt 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.

4. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của Nghị định số 110/2013/NĐ-CP ngày 24/9/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp, hành chính tư pháp, hôn nhân và gia đình, thi hành án dân sự, phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Điều 29. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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

Điều 30. Tổ chức thực hiện

Giao trách nhiệm cho Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục thuế tỉnh căn cứ chức năng quyền hạn, phối hợp hướng dẫn các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Quy chế này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KI CHU TICH
PHO CHU TICH**



Phan Ngọc Thọ

