

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH CAO BẰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1110/QĐ-UBND

*Cao Bằng, ngày 24 tháng 6 năm 2011*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

*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 26 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 Giám đốc Sở Tư pháp,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2442/2009/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng 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 Cao Bằng.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tư pháp; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH  
(Đã ký)**

**Nguyễn Hoàng Anh**

**QUY CHẾ**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất  
hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1110/QĐ-UBND  
ngày 24 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy chế này quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Quy chế này được áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức có liên quan đến hoạt động bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất; 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.

**Điều 3. Các trường hợp được Nhà nước 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 chuyên 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 4 . Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá**

Thửa đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển kinh tế- xã hội đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có đủ các điều kiện sau:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do đơn vị có tư cách pháp nhân lập, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt ( trong đó đã xác định chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số hạ tầng khác) hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước xác định về chức năng sử dụng đất;

- Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ theo dự án đầu tư đã được duyệt. Đối với khu đất xen kẽ nhỏ lẻ trong khu dân cư, không nhất thiết phải xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật nếu tận dụng được hạ tầng kỹ thuật tại khu dân cư;

- Có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 5. Thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá**

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, thị (gọi chung là cấp huyện) quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

#### **Điều 6. Người không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. 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.

2. 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 người đó.

3. 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 7. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

Các đối tượng là 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, 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, 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 lô (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. Đối với một (01) lô (thửa) đất được đưa ra bán đấu giá thì: Một (01) hộ gia đình chỉ được một (01) cá nhân tham gia đấu giá; một (01) tổ chức chỉ được một (01) đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một (01) Tổng Công ty thì chỉ một (01) 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 (01) bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một (01) doanh nghiệp tham gia đấu giá.

### **Điều 8. Tổ chức được giao đấu giá quyền sử dụng đất**

Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp (Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

### **Điều 9. 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 Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện (sau đây gọi chung là người có tài sản bán đấu giá).

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ THỦ TỤC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 10. Xác định giá khởi điểm, bước giá**

1. Xác định giá khởi điểm

a) Giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai, được quy định theo đơn giá trên 1m<sup>2</sup> chưa bao gồm lệ phí trước bạ và các phí, lệ phí khác. Giá khởi điểm không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

b) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Bước giá là mức chênh lệch của 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 bán đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 11. 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 người có tài sản bán đấu giá.

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 người có tài sản bán đấu giá; 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 lô (thửa) đất;

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

đ) Thời gian, địa điểm, tổ chức cho khách hàng xem lô (thửa) đất trên quy hoạch 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, người có tài sản bán đấu giá 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 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 chuyên nghiệp có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về hồ sơ do người có tài sản bán đấu giá cung cấp.

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

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có trách nhiệm thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày 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 lô (thửa) đất bán đấu giá ít nhất là ba mươi (30) 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) Tên địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản;
- b) Thời gian, địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Địa điểm diện tích, kích thước, mốc giới lô (thửa) đất, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng, thời hạn sử dụng đất;
- d) Giá khởi điểm của lô (thửa) đất;
- e) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ quy hoạch và thực địa của thửa đất được đưa ra bán đấu giá;
- g) Địa điểm thời hạn đăng ký mua hồ sơ, nộp phí tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá;
- h) 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 13. 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 Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh.

Khoản tiền đặt trước do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và người có tài sản bán đấu đất thỏa thuận quy định 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.

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 trừ vào giá mua; 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 chuyên nghiệp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 14. Tổ chức cho khách hàng xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa**

Người có tài sản bán đấu giá 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 ít nhất hai (02) ngày.

## **Điều 15. 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 chuyên nghiệp, tại nơi có tài sản hoặc tại một địa điểm khác theo thỏa thuận của Tổ chức bán đấu giá và người có tài sản bán đấu giá .

### **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 người có tài sản bán đấu giá 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) Việc tiến hành cuộc bán đấu giá tài sản phải tuân theo thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Điều 34 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, quy chế bán đấu giá

tài sản do tổ chức bán đấu giá tài sản quy định.

b) Đấu giá viên công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc bán đấu giá tài sản và cứ thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vùng đấu giá trong khi điều

hành cuộc bán đấu giá.

c) Đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu người tham gia đấu giá bắt đầu trả giá từ giá khởi điểm. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên nhắc lại ba lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đó trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi giây. Sau ba lần nhắc lại, nếu không có người trả giá tiếp thì đấu giá viên công bố kết quả.

d) Đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu thì số vòng bỏ phiếu, cách thức tiến hành bỏ phiếu phải được tổ chức bán đấu giá tài sản hoặc đấu giá viên thỏa thuận với người có tài sản bán đấu giá.

Trong trường hợp thực hiện cách thức bỏ phiếu nhiều vòng thì mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Sau khi thu hết các phiếu đó phớt, đấu giá viên công bố mức giá trả cao nhất của vùng bỏ phiếu mà không công bố tên của người đó trả giá cao nhất, tiếp tục phát phiếu cho những người tham gia đấu giá

để bắt đầu trả giá cho vùng tiếp theo. Cuộc bán đấu giá kết thúc khi không còn ai yêu cầu trả giá tiếp.

5. Các hình thức đấu giá khác do người có tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận phải tuân theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và Thông tư số 23/2010/TT-BTP.

### **Điều 16. 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 công bố người trúng đấu giá thừa đất đã đấu giá, thì cuộc bán 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 mua tài sản trúng đấu giá**

a) Trong cuộc đấu giá, khi người điều hành đấu giá công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối, thì lô (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 mua tài sản 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 hai (02) 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 tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

3. Trường hợp các thửa đất đã thông báo tổ chức đấu giá hai (02) lần nếu không có hoặc chỉ có một (01) 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 quy định tại khoản 1 Điều 11 Quy chế này biết để xử lý. Người đã đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

### **Điều 17. Thẩm định và phê duyệt kết quả đấu giá**

Chậm nhất sau hai (02) 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 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 năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kết quả đấu giá của Tổ chức bán đấu giá.

#### **Điều 18. Thu, nộp tiền trúng đấu giá**

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, chậm nhất sau ba (03) 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 mười lăm (15) 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 19. 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 ủy quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất với người có tài sản bán đấu giá .

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

a) Tên, địa chỉ của người có tài sản bán đấu giá; tên, địa chỉ của Tổ chức bán đấu giá;

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

c) Giá khởi điểm của lô (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 20. 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 mười lăm (15) ngày làm việc Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện 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 trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định hiện hành.

## **Điều 21. 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:

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

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 giảm được 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, TỐ CÁO**

### **Điều 22. Hủy kết quả bán đấu giá**

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

a) Do thoả thuận giữa người có tài sản bán đấu giá, người mua được tài sản bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá tài sản.

b) 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 18 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 điểm b khoản 1 Điều này cho người trúng đấu giá biết và khoản tiền đặt trước thuộc về Tổ chức bán đấu giá.

### **Điều 23. 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 bán 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 24. 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 25. 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 26. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước**

##### **1. Các sở, ban, ngành**

##### **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;

- 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 bán đấu giá theo thẩm quyền;

- Chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này; định kỳ 06 tháng và hàng năm báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân tỉnh.

##### **b) Sở Tài chính**

- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm 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.

##### **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 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 địa điểm, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của khu đất.

#### đ) Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan tổng hợp kế hoạch sử dụng nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất; tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh phân bổ chỉ tiêu đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng từ nguồn đấu giá sử dụng đất.

#### e) Cục Thuế tỉnh

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

### 2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Xây dựng giá khởi điểm 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 quyền sử dụng đất về Sở Tư pháp để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

### **Điều 27. Trách nhiệm của Tổ chức phát triển quỹ đất**

1. Trước khi tổ chức đấu giá

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

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

c) 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;

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

đ) 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

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

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

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

d) 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.

### **Điều 28. 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 29. Điều khoản thi hành**

Thủ trưởng các sở, ban, ngành và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện thị; các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc yêu cầu các cơ quan, đơn vị phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
*(Đã ký)*

**Nguyễn Hoàng Anh**