

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Số: 16/2015/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 30 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

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

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 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định 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 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 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 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 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 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;

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

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 324/TTr-STP ngày 29 tháng 5 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “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 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng 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.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Xuân Ánh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

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

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm
2015 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 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. Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
2. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
3. Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
4. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
5. 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;
6. 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;
7. Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
8. Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 4. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích Quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai;

2. 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;

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 5. 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, trừ thửa đất nhỏ lẻ trong khu dân cư;

- 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 nếu tận dụng được hạ tầng kỹ thuật tại khu dân cư;

- Có quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Điều 6. Thẩm quyền quyết định giao hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau:

a) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức;

b) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

c) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất để xây dựng công trình sự nghiệp.

d) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi quyết định.

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 đơn vị thực hiện cuộc 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. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng Công ty thì chỉ một doanh nghiệp được tham gia đấu giá; Tổng Công ty với Công ty thành viên, Công ty mẹ và Công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

Điều 8. 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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 9. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.

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.

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

Điều 10. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

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

1. Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị lớn khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 300 tỷ đồng trở lên;

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

Điều 11. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp huyện giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương II

NỘI DUNG, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 12. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo quy định);

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 13. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 14. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;

d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

Điều 15. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất;

b) Giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Giá đất cụ thể (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định như sau:

$$\text{Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)}$$

Trong đó:

a) Diện tích đất là diện tích đất tính thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

b) Đơn giá khởi điểm được xác định như sau:

$$\text{Đơn giá khởi điểm (đồng/m}^2\text{)} = \frac{\text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)}}{\text{Mức tỷ lệ (\%)} \times \text{đơn giá thuê đất}}$$

c) Giá đất tính tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP như sau:

$$\text{Giá đất tính tiền thuê đất (đồng/m}^2\text{)} = \text{Giá đất quy định tại Bảng giá đất (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

Trong đó:

- Giá đất quy định tại Bảng giá đất là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm xác định giá khởi điểm;

- Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

d) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

4. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

5. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013 được xác định như sau:

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này;

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhân với (x) mức thu cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

6. Tổng giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 6 Điều 3 Quy chế này được xác định như sau:

$$\text{Tổng giá khởi điểm đầu} = \text{Giá khởi điểm đầu giá} + \text{Giá trị tài sản}$$

giá quyền sử dụng đất
(đồng)

quyền sử dụng đất
(đồng)

gắn liền với đất
(đồng)

Trong đó:

a) Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này;

b) Giá trị tài sản gắn liền với đất (gồm: Nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác) là giá trị thực tế còn lại của tài sản theo kết quả đánh giá lại.

Việc xác định giá trị thực tế còn lại của tài sản phải bảo đảm phù hợp với thực tế, không thấp hơn giá trị tài sản mới cùng loại do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định (nếu có) nhân với tỷ lệ chất lượng còn lại tại thời điểm xác định giá khởi điểm tài sản gắn liền với đất.

Điều 16. Phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

1. Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất cụ thể, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định tại Điều 15 Quy chế này và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm:

a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi

d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

3. Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 17. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất hai (02) lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo

nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu.

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá;

đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

h) Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp phương án đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc trong trường hợp có báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 18. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất ít nhất hai (02) 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, nơi bán đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất bán đấu giá ít nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá. Khi niêm yết tại nơi có thửa đất bán đấu giá thì đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ hoặc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất bán đấu giá về việc đã niêm yết, thông báo công khai.

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

- a) Tên địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Thời gian, địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Địa điểm diện tích, kích thước, mốc giới của thửa đất, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng, thời hạn sử dụng đất;
- d) Giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá;
- 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 thửa đất bán đấu giá, gồm cả những thông tin mà đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất yêu cầu thông báo công khai.

Điều 19. 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng 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 quyền sử dụng đất.

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 thửa đất bán đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại sau khi có xác nhận của cơ quan thuế về việc đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định; nếu không mua được thửa đất bán đấu giá 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 20. Tổ chức cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 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 và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hai (02) ngày.

Điều 21. 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, tại nơi có thửa đất bán đấu giá hoặc tại một địa điểm khác theo thỏa thuận của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hình thức bán đấu giá

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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 đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

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

a) Đấu giá viên công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành cuộc bán đấu giá;

b) 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 đã 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;

c) Đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu thì số vòng bỏ phiếu, cách thức tiến hành bỏ phiếu phải được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử

dụng đất hoặc đấu giá viên thỏa thuận với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

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 đã phát, đấu giá viên công bố mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu mà không công bố tên của người đã trả giá cao nhất, tiếp tục phát phiếu cho những người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng 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 đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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 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 về bán đấu giá tài sản.

Điều 22. 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

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 thừa đất bán đấu giá 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 quy định 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 đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp các thửa đất đã được thông báo tổ chức đấu giá hai (02) lần mà không có hoặc chỉ có một (01) người đăng ký tham gia đấu giá, thì đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất lập biên bản về việc không có người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo cho đơn vị ký hợp đồng quy định tại Điều 17 Quy chế này biết để xử lý. Người đã đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Điều 23. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 24. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);

c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;

đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;

e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 25. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định.

Điều 26. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Điều 27. 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 28. Hủy kết quả trúng đấu giá

Kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) bị hủy trong các trường hợp sau đây:

a) Do thỏa thuận giữa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

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 3 Điều 25 Quy chế này. Khi kết quả trúng đấu giá bị hủy, người trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 29. Xử lý vi phạm đối với người thực hiện đấu giá

Cán bộ, công chức, viên chức trong đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, 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 30. 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 31. 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 32. 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- 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 nguyên và Môi trường

- Tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các huyện, thành phố 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 đất đai, 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 theo quy định của pháp luật.

c) Sở Tài chính

- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Hướng dẫn việc thanh toán các khoản phí, chi phí cho các đơn vị, tổ chức liên quan trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Tổng hợp nguồn thu sử dụng đất từ đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản thu khác liên quan; Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan phân bổ nguồn thu từ sử dụng đất cho các dự án đầu tư theo quy định;

d) Sở Xây dựng

- Xác định vị trí địa điểm, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của khu đất;

- Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng theo quy định.

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, vốn từ nguồn sử dụng đất cho các dự án đầu tư theo quy định.

e) Cục Thuế tỉnh

Chủ trì, 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 theo quy định của pháp luật.

g) Kho bạc Nhà nước tỉnh

Chủ trì, 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 theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) 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;

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

c) 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;

d) Thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền;

đ) 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 33. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng 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 phương án 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;

d) Tổ chức hướng dẫn cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất xem bản đồ quy hoạch và xem đất trên thực địa;

đ) Cử đại diện tham dự phiên đấu giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức.

2. Sau khi có kết quả đấu giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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 các khoản tiền và lệ phí theo quy định;

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) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ quan liên quan thực hiện giao 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 đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 34. Trách nhiệm của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Xây dựng kế hoạch cuộc 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

3. Thông báo kết quả đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

4. Cử người phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ quan có liên quan thực hiện giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Điều khoản thi hành

Thủ trưởng các sở, ban, ngành và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; 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**

Hoàng Xuân Ánh