

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 02/2019/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 27 tháng 02 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; 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; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 05/TTr-STP ngày 14 tháng 02 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 3 năm 2019. Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính;
Tài nguyên và Môi trường,;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Tổng cục Quản lý Đất đai (Bộ TNMT);
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh, các đoàn thể;
- Các sở, ban, ngành;
- Báo Phú Thọ, Đài PTTH tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Công giao tiếp điện tử tỉnh;
- CPVP;
- NCTH;
- Lưu: VT, NC1 (120b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Minh Châu

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

QUY ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền
sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 02/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm
2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai năm 2013 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai) trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất để đấu giá; cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Trung tâm phát triển quỹ đất;

b) Cơ quan, tổ chức khác được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Tổ chức đấu giá gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản;

b) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thành lập theo điểm b khoản 1 Điều 60 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (sau đây gọi tắt là Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 4. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức, cá nhân được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

1. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, 56 Luật Đất đai; đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư còn phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại, xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá ngoài các điều kiện nêu trên phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

2. Một hộ gia đình, một tổ chức chỉ được một người đại diện tham gia đấu giá đối với mỗi thửa đất đấu giá;

3. Không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (sau đây gọi tắt là Luật Đấu giá tài sản);

4. Có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Quy định này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

5. Không bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

6. Đáp ứng điều kiện đăng ký tham gia đấu giá khác theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. 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 đất thuộc các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai.

Điều 6. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất cho các trường hợp: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở và cho thuê đất trong phạm vi quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức khác thuộc huyện được giao quản lý.

b) Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất cho các trường hợp đấu giá khác theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

a) Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan, tổ chức đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 5 của Quy định này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều này phê duyệt, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thẩm định trong thời hạn 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt phương án và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp trình.

3. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan, tổ chức được giao quản lý quỹ đất lập gồm:

a) Tờ trình đề nghị thẩm định phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung chính sau đây: Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có); thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết; thông tin chi tiết về dự án đầu tư (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư); 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; dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá; đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá; tiền ký quỹ (nếu có); hình thức và phương thức đấu giá; kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá; dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá; phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá; đề xuất cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất; tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và bàn giao đất; quyền và trách nhiệm của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá; quyền và nghĩa vụ của các cơ quan liên quan; trách nhiệm giám sát, phương thức giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; xử lý vi phạm và các vấn đề phức tạp có thể phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá.

c) Hồ sơ có liên quan đến thửa đất đề nghị đấu giá gồm: Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có); quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết chia lô, thửa; quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất đấu giá và giấy tờ khác (nếu có) liên quan đến các thửa đất đấu giá.

d) Văn bản thẩm định về đề nghị bán tài sản công của cơ quan tài chính cùng cấp (đối với tài sản công gắn liền với đất phải qua cơ quan tài chính thẩm định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công).

4. Hồ sơ đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập gồm:

a) Văn bản thẩm định, đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 7. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

1. Thẩm quyền xác định, phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

a) Đối với trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất công ích để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, giá khởi điểm là giá đất cụ thể Phòng Tài chính – Kế hoạch xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

b) Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất hoặc thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên được thực hiện theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); trong đó giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

c) Đối với trường hợp khác, Sở Tài chính xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá

a) Đối với trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất công ích để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản:

Trong thời hạn 10 ngày kể từ khi có quyết định đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017) và chuyển hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm, cơ quan tài chính có trách nhiệm xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Trường hợp chưa đủ cơ sở xác định giá khởi điểm, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan đã nộp hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

b) Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất hoặc thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên: Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (đã được bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017); điểm a khoản 6 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017).

c) Đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất hoặc thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng:

Trong thời hạn 10 ngày kể từ khi có quyết định đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017) trong trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017) trong trường hợp đấu giá thuê đất và chuyển hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm tới Sở Tài chính đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm, Sở Tài chính có trách nhiệm xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp

luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Trường hợp chưa đủ cơ sở xác định giá khởi điểm, Sở Tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan đã nộp hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

d) Đối với quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước: Thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 8. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã phê duyệt phương án đấu giá quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có Chủ tịch Hội đồng là đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cùng cấp (hoặc người được ủy quyền); đại diện cơ quan tài chính, cơ quan tư pháp cùng cấp; đại diện cơ quan, tổ chức có liên quan khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

3. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng con dấu của cơ quan, đơn vị có thành viên là Chủ tịch Hội đồng trong quá trình thực hiện đấu giá.

Điều 9. Hồ sơ mời tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá do tổ chức đấu giá bán cho người có nhu cầu tham gia đấu giá gồm có:

a) Bản sao quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; bản sao quyết định phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

b) Bản sao quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện).

c) Mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá (trong đơn phải có nội dung đăng ký về số của thửa đất tham gia đấu giá; địa chỉ, số điện thoại liên hệ của người đăng ký tham gia đấu giá; cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá, chấp hành đầy đủ nghĩa vụ theo Quy chế cuộc đấu giá và Nội quy trong phòng đấu giá);

d) Bản giới thiệu tóm tắt về quy hoạch, kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng; sơ đồ vị trí các thửa đất;

đ) Quy chế cuộc đấu giá;

e) Nội quy trong phòng đấu giá;

f) Các nội dung khác (nếu có) nhưng không trái với quy định của pháp luật.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia nộp cho tổ chức đấu giá gồm có:

a) Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu ghi đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn được bỏ vào phong bì dán kín, tại các mép của phong bì có chữ ký của người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Bản sao thẻ căn cước công dân hoặc giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu còn giá trị sử dụng (đối với cá nhân); bản sao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ, tài liệu tương đương khác xác nhận tư cách pháp lý (đối với tổ chức);

c) Bản sao sổ hộ khẩu (đối với cá nhân, hộ gia đình); bản sao giấy tờ chứng minh là người đại diện hợp pháp và bản sao giấy tờ tùy thân của người đại diện hợp pháp (đối với tổ chức);

d) Giấy ủy quyền và bản sao giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền (trường hợp ủy quyền người khác thay mặt tham gia đấu giá);

đ) Hồ sơ dự án đầu tư (đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư);

e) Bản sao giấy tờ, tài liệu khác chứng minh về điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật liên quan.

Tổ chức, cá nhân có quyền lựa chọn nộp bản sao từ sổ gốc, bản sao có chứng thực hoặc nộp bản sao xuất trình kèm bản chính để đối chiếu.

3. Đơn đăng ký tham gia đấu giá chỉ được mở sớm nhất trước ngày tổ chức cuộc đấu giá 01 ngày. Thời gian cụ thể, địa điểm và phương thức mở, lập danh sách người đăng ký tham gia đấu giá do cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá thỏa thuận đảm bảo không trái với quy định của Luật Đấu giá tài sản.

4. Việc thẩm định điều kiện tham gia đấu giá tại khoản 1 và khoản 6 Điều 4 Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp chưa có quy định cụ thể thì tổ chức đấu giá trao đổi với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền thẩm định về phương thức, thời gian, hồ sơ thẩm định đảm bảo không trái với Luật Đấu giá tài sản và Quy định này. Cơ quan thẩm định phải thông báo kết quả thẩm định cho tổ chức đấu giá trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá có trách nhiệm thông báo công khai danh sách người đăng ký nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

5. Nghiêm cấm việc tổ chức đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác tham gia vào quá trình tiếp nhận hồ sơ, tổng hợp đơn đăng ký, lập danh sách người tham gia đấu giá, thẩm định điều kiện tham gia đấu giá tiết lộ thông tin về người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và thông tin mà người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã đăng ký cho người không có trách nhiệm biết.

Điều 10. Xem hồ sơ liên quan đến thửa đất và khảo sát thực địa

1. Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến ngày mở cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hồ sơ liên quan đến thửa đất đấu giá và khảo sát thực địa trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày.

2. Khi tổ chức xem hồ sơ liên quan đến thửa đất đấu giá và khảo sát thực địa, tổ chức đấu giá phải hướng dẫn và có biện pháp bảo mật thông tin cho người tham gia đấu giá.

Điều 11. Nội quy trong phòng đấu giá

1. Tổ chức đấu giá hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm ban hành Nội quy trong phòng đấu giá áp dụng cho cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và niêm yết công khai tại nơi tổ chức cuộc đấu giá. Nội quy bao gồm các nội dung chính quy định tại khoản 2 và 3 Điều này.

2. Đối với người tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo của tổ chức đấu giá. Trước khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ căn cước công dân, giấy uỷ quyền (nếu có) và ngồi đúng vị trí được sắp xếp; không được nói chuyện, trao đổi với người tham gia đấu giá khác; không phát ngôn thiếu văn hóa; không gây ồn ào và đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá; đeo số do người điều hành cuộc đấu giá phát;

b) Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và đã có người trả giá, những người tham gia đấu giá đến chậm không được vào phòng tổ chức đấu giá. Đại diện cho một bên tham gia đấu giá chỉ được 01 (một) người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá không được tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá; chấp hành tuyệt đối sự điều hành của người điều hành cuộc đấu giá;

c) Không được mang (hoặc không được sử dụng) điện thoại và các phương tiện liên lạc thông tin khác; không được quay phim, chụp hình; không hút thuốc lá trong phòng tổ chức cuộc đấu giá; không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá; không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự cuộc đấu giá và trong quá trình đấu giá;

d) Người không tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan không được vào phòng tổ chức đấu giá;

đ) Nghiêm cấm thực hiện các hành vi: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia cuộc đấu giá; thông đồng, móc nối với đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá, tổ chức đấu giá, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá.

3. Đối với đấu giá viên, thành viên hội đồng điều hành cuộc đấu giá:

a) Điều hành cuộc đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định;

b) Giữ thái độ lịch sự, tôn trọng đối với người tham gia đấu giá;

c) Giải thích, hướng dẫn người tham gia đấu giá tận tình, chu đáo, nhanh gọn, đúng quy định của pháp luật; không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá;

d) Không hút thuốc lá trong phòng tổ chức cuộc đấu giá; không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá; không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự cuộc đấu giá và trong quá trình đấu giá;

đ) Nghiêm cấm thực hiện các hành vi: Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên, thành viên Hội đồng đấu giá để trục lợi; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá và cá nhân, tổ chức khác có liên quan để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá; hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật; vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên.

Điều 12. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm giám sát quá trình thực hiện việc đấu giá của tổ chức đấu giá nhằm bảo đảm việc tuân thủ các nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá và pháp luật có liên quan. Việc giám sát được thực hiện thông qua các phương thức: Nghiên cứu hồ sơ, Quy chế cuộc đấu giá, tài liệu khác do tổ chức đấu giá chuyển đến và yêu cầu tổ chức đấu giá giải trình, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và phương án đấu giá đã được phê duyệt; cử đại diện tham dự giám sát trực tiếp tại cuộc đấu giá.

2. Căn cứ tình hình cụ thể, cơ quan quyết định đấu giá quyền sử dụng đất có thể xem xét giao trách nhiệm giám sát cho các cơ quan liên quan khác trong Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất; quyết định thành lập Hội

đồng đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định lựa chọn tổ chức đấu giá của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phải được gửi tới Sở Tư pháp và cơ quan quản lý khác có liên quan để giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện việc theo dõi, tự kiểm tra, kiểm tra và thực hiện các nội dung khác theo chức năng quản lý nhà nước.

Điều 13. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã phê duyệt phương án đấu giá thực hiện việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất chuyển kết quả đấu giá, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, hồ sơ pháp lý của nhà đầu tư trúng đấu giá (trường hợp lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có sử dụng đất) cho cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do tổ chức đấu giá hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn cơ quan tài nguyên và môi trường xem xét kiểm tra hồ sơ là 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ do cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến. Thời hạn Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt là 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp chuyển đến.

3. Hồ sơ trình ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Hồ sơ cuộc đấu giá do tổ chức đấu giá hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất chuyển giao;

b) Dự thảo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;

d) Quyết định lựa chọn tổ chức đấu giá và Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp do Hội đồng đấu giá thực hiện);

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá.

4. Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; trường

hợp phê duyệt kết quả đấu giá đất lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải đồng gửi Sở Xây dựng để theo dõi, tổng hợp. Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chính 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 (trường hợp 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;
- f) Đối với việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn thì trong quyết định phê duyệt kết quả đấu giá phải bao gồm cả nội dung công nhận nhà đầu tư trúng đấu giá làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn.

5. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện ký kết hợp đồng mua tài sản với người trúng đấu giá sau khi trúng đấu giá mà trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá để tổ chức thực hiện.

Điều 14. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá do cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất trao đổi thống nhất với tổ chức đấu giá và được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá nhưng tối đa không vượt quá thời hạn theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi 01 bản sao Quy chế cuộc đấu giá cho cơ quan thuế để làm căn cứ thông báo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

Trường hợp Quy chế cuộc đấu giá không quy định cụ thể thời gian nộp tiền trúng đấu giá thì cơ quan thuế thực hiện thông báo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì phối hợp với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân

cấp xã nơi có đất đấu giá tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá; 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.

4. Trong trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ nộp tiền mà không thuộc trường hợp có lý do bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì việc xử lý vi phạm nghĩa vụ, xử lý tiền đặt cọc, tiền chậm nộp đối với người vi phạm nghĩa vụ được thực hiện theo Quy chế cuộc đấu giá (nếu có quy định) và pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo cơ quan tài nguyên và môi trường để trình cơ quan đã phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất xem xét việc ban hành quyết định hủy quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai đối với người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan thuế hoàn trả lại khoản tiền đã nộp (nếu có) cho người trúng đấu giá sau khi có quyết định hủy quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá (ngoại trừ khoản tiền đặt cọc, tiền chậm nộp đã xử lý theo quy định).

Điều 15. Một số quy định cụ thể khác trong quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tiền đặt trước cho mỗi thửa đất trong một lô đất được xác định bằng nhau. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất với tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất về khoản tiền đặt trước, đảm bảo không dưới năm phần trăm và không quá hai mươi phần trăm giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Khi gửi tiền đặt trước vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tại Ngân hàng, trên chứng từ nộp tiền không cần ghi số thửa đất đăng ký tham gia đấu giá. Tiền đặt trước tại Ngân hàng chỉ được rút ra khi có chữ ký của chủ tài khoản hoặc người được ủy quyền và có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất. Việc rút tiền phải đảm bảo thời gian theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Trường hợp trong một khu quy hoạch đấu giá đất có nhiều thửa đất với vị trí khác nhau, diện tích, giá khởi điểm chênh lệch lớn mà việc áp dụng mức tiền đặt trước cho mỗi lô đất bằng nhau không phù hợp thì căn cứ theo từng phương án đấu giá cụ thể, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất với tổ chức đấu giá phân nhóm các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm ngang bằng hoặc gần ngang bằng nhau để quy định cùng mức tiền đặt trước, đảm bảo không dưới năm phần trăm và không quá hai mươi phần trăm giá khởi điểm của thửa đất đấu giá.

2. Mức tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá do cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định và thông báo cho tổ chức đấu giá để quy định trong

Quy chế cuộc đấu giá nhưng không vượt quá mức tối đa theo quy định của Bộ Tài chính và bảo đảm bằng nhau trong một lô đất hoặc nhóm thửa đất quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Bước giá do người có quyền đưa quyền sử dụng đất ra đấu giá quyết định hoặc ủy quyền cho cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá đối với từng cuộc đấu giá.

4. Trước khi tổ chức cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá trao đổi thống nhất với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất về tình hình, yêu cầu đảm bảo an ninh trật tự cho cuộc đấu giá. Cơ quan công an nơi tổ chức cuộc đấu giá có trách nhiệm phối hợp tham gia đảm bảo an ninh trật tự cho cuộc đấu giá khi có yêu cầu.

5. Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không có yêu cầu trả giá tiếp thì người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm cho những người đó để xác định người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Người điều hành cuộc đấu giá gọi từng người lên bốc thăm và công khai ngay kết quả bốc thăm.

6. Trường hợp người tham gia đấu giá ghi số tiền bằng chữ và bằng số không khớp nhau, thì sử dụng số tiền ghi bằng chữ làm căn cứ để xác định giá đã trả.

7. Người đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà thuộc trường hợp bất khả kháng phải thông báo kịp thời bằng văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc cho tổ chức đấu giá.

8. Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất là Tiếng Việt. Trường hợp người tham gia đấu giá bị hạn chế ngôn ngữ hoặc không biết viết, nói tiếng Việt thì phải có người phiên dịch hoặc viết thay và phải thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản trước ngày mở cuộc đấu giá.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; các tổ chức, cá nhân có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc yêu cầu 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.

2. Định kỳ 6 tháng (trước ngày 15/7) và hằng năm (trước ngày 15/01 của năm liền kề), Ủy ban nhân dân cấp huyện và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất về Ủy ban nhân dân tỉnh (đồng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Tài chính).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp tổng hợp báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo quy định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Minh Châu