

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 13/2012/QĐ-UBND

*Phú Thọ, ngày 08 tháng 5 năm 2012*

## **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 Phú Thọ**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/5/2005 của Thủ tướng Chính phủ 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 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 21/TTr-STP ngày 24/02/2012,

---

---

**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 Phú Thọ.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 877/2006/QĐ-UBND ngày 29/3/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ 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.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành, thị và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thực hiện.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Hoàng Dân Mạc**

**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**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2012  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)*

**Chương I****NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. 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 áp dụng trên địa bàn tỉnh Phú Thọ (gọi tắt là Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất); trách nhiệm và mối quan hệ phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất;

2. Việc xác định giá khởi điểm của tài sản nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản được thực hiện theo Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15/09/2010 của Bộ Tài chính quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản; không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

3. Những nội dung không quy định tại Quy chế này được áp dụng theo quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ, Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/5/2005 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính; Thông tư số: 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Đối tượng áp dụng là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, bao gồm:

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

2. Tổ chức phát triển quỹ đất và các cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao quản lý quỹ đất đấu giá;

3. Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt theo quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP;

4. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;
5. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá;
6. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Bước giá là khoản chênh lệch bằng tiền tính cho 01m<sup>2</sup> đất giữa mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề. Bước giá do tổ chức bán đấu giá tài sản quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá, được áp dụng với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín và được cố định cho tất cả các vòng đấu.

2. Giá khởi điểm: Là giá sàn để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tiền đặt trước: Là khoản tiền mà người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp trước cho tổ chức đấu giá đối với từng lô đất, thửa đất, ô đất mà mình đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền đặt trước cụ thể được xác định trong Quy chế cuộc đấu giá không thấp hơn 1% và không cao hơn 15% giá khởi điểm của từng thửa đất, khu đất, ô đất đã được duyệt.

4. Phí đăng ký tham gia đấu giá là khoản tiền mà người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp cho tổ chức bán đấu giá tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký. Mức thu phí theo quy định của HĐND tỉnh.

### **Điều 4. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất**

Việc bán đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

### **Điều 5. Đối tượng được tham gia đấu giá**

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài 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;

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng nhà nước 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.

Các đối tượng quy định tại điều này sau đây gọi chung là người tham gia đấu giá.

### **Điều 6. Đối tượng không được tham gia đấu giá**

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp định giá, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án đấu giá; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người không có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

5. Những trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 7. 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 chuyển nhượng hoặc cho thuê;

d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

d) 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;

g) Xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp;

2. 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).

3. 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 người nước ngoài thực hiện.

4. Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp, lâm nghiệp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

5. Các trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định.

### **Điều 8. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá**

1. Đã có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; có quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng;

Riêng đối với quỹ đất xen ghép trong các khu dân cư là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch phân lô; quy hoạch xây dựng thực hiện theo quy hoạch chung của khu dân cư có sẵn.

2. Đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (nếu có).

3. Phương án đấu giá đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Quyết định thu hồi đất để đấu giá (nếu có).

### **Điều 9. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

Các đối tượng quy định tại Điều 5 của Quy chế này 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 cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp 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. (Trừ trường hợp đấu giá đất đã chia ô, thửa làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân).

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 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty, Tập đoàn thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty, Tập đoàn 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 cùng một thửa đất, lô đất.

4. Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp phí và tiền đặt trước theo quy định.

### **Điều 10. Thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với:

- a) Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do tỉnh quản lý;
- b) Quỹ đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;
- c) Quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các tổ chức; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài ở Việt Nam.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với:

- a) Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do cấp huyện quản lý;
- b) Quỹ đất ở, đất xen ghép trong khu dân cư do địa phương quản lý;
- c) Quỹ đất để giao cho thuê đất đối với các hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư.

### **Điều 11. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 10 quy chế này.

2. UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 quy chế này.

### **Điều 12. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất. Quyền, nghĩa vụ của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất**

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

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ và các tổ chức khác theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện

2. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có quyền:

a) Lựa chọn, ký hợp đồng với Tổ chức bán đấu giá để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

b) Tham gia giám sát phiên đấu giá.

c) Quản lý, sử dụng các khoản thu từ hoạt động bán đấu giá theo quy định.

3. Nghĩa vụ của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tiến hành công khai bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

c) Xây dựng phương án đấu giá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Quyết định thu hồi đất để đấu giá (nếu có).

đ) Lập hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Lập và chuyển giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất cho Tổ chức bán đấu giá; chịu trách nhiệm pháp lý về hồ sơ chuyển giao;

g) Phối hợp với Tổ chức bán đấu giá trong việc hướng dẫn người đăng ký tham gia đấu giá xem hiện trạng thực địa khu đất, thửa đất, ô đất đấu giá;

h) Báo cáo Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả cuộc bán đấu giá chậm nhất hai ngày làm việc sau khi nhận đủ hồ sơ cuộc bán đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyển giao;

i) Thanh toán chi phí dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất cho tổ chức bán đấu giá theo quy định;

k) Thông báo Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá trong thời hạn hai ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt;

l) Hoàn thiện giấy tờ pháp lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá trình cấp có thẩm quyền quyết định;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

**Điều 13. Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp;

b) Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp hoạt động kinh doanh đa ngành nghề trong đó có dịch vụ bán đấu giá tài sản được thành lập theo quy định của pháp luật mà người đại diện hợp pháp của doanh nghiệp đó phải là đấu giá viên;

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

2. Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất có quyền:

a) Nhận hồ sơ, ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Thu khoản tiền đặt trước, phí đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc tiếp nhận hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Được cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ liên quan đến khu đất, thửa đất, ô đất đấu giá.

d) Phát hành hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;

đ) Yêu cầu cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán chi phí đấu giá theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/03/2012 của Bộ Tài chính;

e) Quản lý, sử dụng phí tham gia đấu giá theo quy định về phí, lệ phí;

g) Thực hiện các thỏa thuận khác trong hợp đồng (nếu có)

3. Nghĩa vụ của Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất;

a) Ban hành Quy chế cho từng cuộc bán đấu giá phù hợp với Quy chế này và các văn bản pháp luật có liên quan;

b) Niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem xét hiện trạng khu đất đấu giá và giải đáp các thắc mắc có liên quan; tổ chức phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Quy chế này và các quy định về đấu giá có liên quan. Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc bán đấu giá;

d) Xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định tại Điều 29 Quy chế này;

đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của đấu giá viên và các nhân viên khác của tổ chức mình gây ra trong quá trình thực hiện việc bán đấu giá.

e) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo hợp đồng bán đấu giá (nếu có).

**Điều 14. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất (Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt)**

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

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập trong các trường hợp sau:

a) Giá khởi điểm cho toàn dự án hoặc khu đất từ 300 tỷ đồng trở lên.

b) Quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp thửa đất đấu giá không đạt các điều kiện quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này mà không thuê được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện.

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

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 1 Điều này.

b) Thành phần Hội đồng bao gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cùng cấp (hoặc người được ủy quyền) làm Chủ tịch Hội đồng; các thành viên là đại diện của các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Thanh tra, Xây dựng, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.



4. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt sử dụng con dấu của cơ quan, đơn vị là Chủ tịch Hội đồng trong quá trình thực hiện bán đấu giá.

5. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt thực hiện việc bán đấu giá theo trình tự thủ tục được quy định tại Quy chế này và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.

#### **Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá**

1. Người tham gia đấu giá có quyền:

a) Được cung cấp hồ sơ và được đăng ký tham dự cuộc đấu giá trong thời gian quy định;

b) Được cung cấp đầy đủ thông tin thông qua hồ sơ và xem hiện trạng thực địa khu đất, thửa đất, ô đất đấu giá;

c) Được trả lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

d) Được ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

đ) Được quyền đăng ký đấu giá nhiều thửa đất, ô đất khác nhau.

e) Được quyền khiếu nại, tố cáo đối với các hành vi vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

a) Nộp tiền đặt trước, phí tham gia đấu giá cho mỗi thửa đất, ô đất đăng ký đấu giá;

b) Có mặt đúng giờ để tham gia cuộc bán đấu giá;

c) Chấp hành Quy chế cuộc bán đấu giá và Quy chế này.

#### **Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

1. Người trúng đấu giá có quyền:

a) Được thông báo về Quyết định phê duyệt kết quả cuộc bán đấu giá;

b) Được trừ khoản tiền đặt trước vào tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp;

c) Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;

đ) Các quyền lợi khác (nếu có).

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Thực hiện đúng cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá theo đúng thời gian quy định;

c) Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư, kiên trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng công trình.

**Điều 17. Xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá****1. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm**

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

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

**2. Phương pháp xác định giá khởi điểm**

a) Việc xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất (phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư).

b) Trường hợp sử dụng phương pháp khác ngoài các phương pháp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này để xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ các quy định của Nhà nước về phương pháp thẩm định giá trong tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

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

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

3.1.1. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đến Sở Tài chính. Hồ sơ bao gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá;
- Quyết định thu hồi đất (nếu có);
- Kết quả khảo sát giá (nếu có).

3.1.2. Sở Tài chính phối hợp với các sở, ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định như sau:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì áp dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định làm giá khởi điểm.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì giá khởi điểm được xác định theo một trong hai hình thức sau:

+ Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm. Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

+ Trường hợp trên địa bàn địa phương không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất dưới 5 tỷ đồng (tính theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá) thì Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

3.2. Trình tự, thẩm quyền xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

3.2.1. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gửi Sở Tài chính. Hồ sơ bao gồm:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá;
- Quyết định thu hồi đất (nếu có);
- Kết quả khảo sát giá (nếu có).

3.2.2. Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét tính phù hợp của giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, xác định giá đất làm giá khởi điểm để tổ chức đấu giá trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định như sau:

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để xác định giá khởi điểm.

- Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì giá khởi điểm được xác định theo một trong hai hình thức sau:

+ Sở Tài chính thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá đất; trên cơ sở giá đất do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm. Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

+ Trường hợp trên địa bàn địa phương không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất dưới 5 tỷ đồng (tính theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá) thì Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và cơ quan có liên quan xác định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

#### 4. Xác định lại giá khởi điểm

Trường hợp bán đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì cơ quan được giao việc xử lý đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi Sở Tài chính đề báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc xác định lại

giá khởi điểm để tổ chức đấu giá lại. Nguyên tắc, phương pháp và trình tự xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

## **Chương II**

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

#### **Điều 18. Ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được ký giữa cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức bán đấu giá được lựa chọn.

2. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có các nội dung chính sau:

- a) Tên, địa chỉ các bên ký hợp đồng đấu giá;
- b) Liệt kê, mô tả khu đất, thửa đất, ô đất đấu giá;
- c) Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, phí đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Thời gian, địa điểm phát hành hồ sơ tham gia đấu giá;
- đ) Thời gian, địa điểm đấu giá;
- e) Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá;
- g) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- h) Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng;
- i) Quyền và nghĩa vụ của các bên do đơn phương chấm dứt hợp đồng;

k) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận không trái với các quy định của pháp luật.

3. Các bên đã tham gia ký kết hợp đồng có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước khi tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tiến hành niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia và phải trả chi phí thực tế phát sinh (nếu có).

#### **Điều 19. Hồ sơ chuyển giao để đấu giá quyền sử dụng đất**

Khi ký hợp đồng, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp cho tổ chức đấu giá một bộ hồ sơ gồm:

1. Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
3. Sơ đồ vị trí các thửa đất, lô đất, ô đất được đấu giá;
4. Văn bản xác định giá khởi điểm của từng thửa đất, ô đất hoặc toàn bộ các lô đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

5. Các loại giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

Các văn bản quy định tại điều này phải là bản chính.

**Điều 20. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức bán đấu giá phải niêm yết việc bán đấu giá tại: Khu dân cư và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có lô đất, thửa đất, ô đất được bán đấu giá ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, đồng thời phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có đất bán đấu giá về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nội dung niêm yết, thông báo công khai gồm:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá;
- b) Địa chỉ, diện tích, kích thước, mốc giới lô đất, thửa đất, ô đất bán đấu giá, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng, quy hoạch xây dựng chi tiết;
- c) Giá khởi điểm bán đấu giá (đơn vị: lô đất hoặc 01m<sup>2</sup>);
- d) Thời gian, địa điểm bán đấu giá;
- đ) Thời gian, địa điểm xem hiện trạng thực địa khu đất đấu giá;
- e) Thời hạn, địa điểm phát hành hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- g) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm cả những thông tin mà bên ký hợp đồng đấu giá yêu cầu thông báo công khai.

**Điều 21. Xây dựng quy chế cuộc bán đấu giá**

1. Trước khi phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá, tổ chức bán đấu giá có trách nhiệm xây dựng Quy chế cuộc đấu giá áp dụng trong quá trình tổ chức cuộc bán đấu giá.

2. Quy chế bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- a) Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Thông báo phí tham gia đấu giá, quy định tiền đặt trước;
- c) Nội dung phiên bán đấu giá, nguyên tắc, cách thức đấu giá;
- d) Quy định việc xử lý khoản tiền đặt trước của người đã đăng ký tham gia đấu giá khi rút lại đăng ký tham gia trong thời hạn đăng ký;
- đ) Các trường hợp không được tiếp tục tham gia đấu giá;
- e) Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước;
- g) Xử lý vi phạm;
- h) Nội dung cần thiết khác liên quan đến việc tổ chức cuộc bán đấu giá.

**Điều 22. Phát hành hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

1. Tổ chức đấu giá (hoặc cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất) phát hành hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- a) Thông báo mời đấu giá;
- b) Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm khu đất, thửa đất, ô đất bán đấu giá;
- c) Bản sao quyết định thành lập Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt (trong trường hợp do Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất).
- d) Tên, địa chỉ (vị trí, địa điểm) các khu vực tổ chức bán đấu giá;
- đ) Mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- e) Mẫu phiếu tham dự cuộc đấu giá;
- g) Bản chỉ dẫn: giới thiệu quy hoạch khu đất, kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng và sơ đồ vị trí các thửa đất;
- h) Điều kiện dự đấu giá;
- i) Thời hạn, địa điểm phát hành hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá;
- k) Phí đăng ký tham gia đấu giá;
- l) Thời gian mở cuộc đấu giá;
- m) Quy chế cuộc đấu giá;
- n) Các quy định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá.
- o) Các nội dung khác (nếu có) nhưng không trái với Quy chế này.

3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được phát hành công khai đáp ứng cho các đối tượng tham gia đấu giá.

### **Điều 23. Xem hiện trạng thực địa khu đất đấu giá**

Chậm nhất hai ngày trước khi mở phiên đấu giá kể từ ngày thông báo công khai, tổ chức đấu giá có trách nhiệm phối hợp với cơ quan đã đăng ký hợp đồng đấu giá, chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá giới thiệu và hướng dẫn người đã đăng ký tham gia đấu giá xem hiện trạng thực địa khu đất đấu giá.

### **Điều 24. Các trường hợp không tổ chức cuộc bán đấu giá**

1. Khi hết thời hạn thông báo, niêm yết công khai việc bán đấu giá theo quy định mà không có người đăng ký hoặc chỉ có một người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá thì không tổ chức cuộc đấu giá đối với thửa đất, khu đất, ô đất đó.

2. Tổ chức bán đấu giá (hoặc cơ quan được ủy quyền) thông báo cho người đã đăng ký về việc không tổ chức cuộc bán đấu giá và tiếp tục thông báo, niêm yết công khai việc bán đấu giá lần hai theo quy định. Trong trường hợp đã thông báo, niêm yết đấu giá lần hai mà không có người đăng ký hoặc chỉ có một người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá thì tổ chức bán đấu giá thông báo bằng văn bản cho người đã đăng ký và cơ quan đã ký hợp đồng đấu giá việc không tổ chức cuộc bán đấu giá.

3. Có căn cứ pháp lý khẳng định việc thông đồng, dìm giá;

4. Các trường hợp bất khả kháng như: Thiên tai, hỏa hoạn, các rủi ro khác.

**Điều 25. Trình tự mở cuộc đấu giá**

1. Mở đầu cuộc bán đấu giá, đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá (đối với Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt, sau đây gọi chung là đấu giá viên) giới thiệu bản thân, người giúp việc, đại diện các cơ quan tham gia, thành viên Hội đồng.

2. Công bố danh sách người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, điền danh để xác định người tham gia đấu giá;

3. Thông báo Quy chế cuộc bán đấu giá;

4. Giới thiệu từng thửa đất, lô đất, ô đất bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá (đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín) và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).

**Điều 26. Các hình thức và quá trình điều hành cuộc đấu giá**

1. Hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói:

Đấu giá viên 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 ngay giá đã trả cho những người tham gia cuộc bán đấu giá biết; cuộc bán đấu giá được tiến hành liên tục cho đến người tham gia đấu giá trả giá cao nhất và sau khi đấu giá viên nhắc lại giá cao nhất đã trả ba lần mà không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên công bố giá trúng đấu giá và người trúng đấu giá. Tại thời điểm công bố, người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

2. Hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng:

a) Đấu giá viên phát phiếu trả giá (theo mẫu) và hướng dẫn người tham gia đấu giá ghi đầy đủ các thông tin và giá muốn trả vào phiếu của mình. Thời gian tối đa của một vòng đấu giá là năm phút kể từ lúc phát phiếu trả giá đến khi thu phiếu về.

b) Đấu giá viên chỉ công bố mức giá trả cao nhất của từng vòng đấu, không công bố cụ thể tên người trả giá cao nhất, mức giá cao nhất đã trả ở vòng trước cộng với bước giá là giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo.

c) Cuộc bán đấu giá được tiến hành liên tục cho đến khi không còn ai có yêu cầu trả giá tiếp thì người có mức trả giá cao nhất, cao hơn giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm của vòng đấu đó là người trúng đấu giá.

d) Đấu giá viên công bố mức giá trúng đấu giá và người trúng đấu giá của vòng đấu cuối cùng. Tại thời điểm công bố, người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

**Điều 27. Xử lý các trường hợp phát sinh tại cuộc bán đấu giá**

1. Trường hợp có hai người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không có yêu cầu trả giá tiếp, đấu giá viên tổ chức bốc thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

2. 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 xem xét việc tiếp tục tham gia đấu giá ở vòng tiếp theo.

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

4. Khi đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận quyền sử dụng đất, thì quyền trúng đấu giá được chuyển cho người trả giá liền kề nếu giá đó cộng với khoản tiền đã đặt trước của người này ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng đất. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà từ chối nhận quyền sử dụng đất thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

5. Trong trường hợp có từ hai người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau và đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 4 Điều này thì đấu giá viên cho hai người tiếp tục đấu giá, nếu một trong hai người không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức cho họ bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá ô, thửa, lô đất đó coi như không thành.

7. Nếu cuộc bán đấu giá đã kết thúc, sau đó người trả giá cao nhất (người trúng đấu giá) mới từ chối nhận quyền sử dụng đất thì tổ chức lại phiên bán đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

8. Trường hợp người tham gia đấu giá đã nộp phí đấu giá theo số ô, thửa đất đã đăng ký nhưng không trúng đấu giá ô, thửa đất đó, nếu không vi phạm quy chế đấu giá thì được quyền tham gia đấu giá ô, thửa đất khác, nhưng phải nộp thêm phí đấu giá, mức nộp bằng 50% phí đấu giá nộp lần đầu.

### **Điều 28. Biên bản cuộc bán đấu giá**

1. Toàn bộ diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá tài sản. Biên bản phải có đầy đủ chữ ký của đấu giá viên, người lập biên bản, các cơ quan tham gia, người trúng đấu giá và một người cùng tham gia đấu giá.

2. Biên bản cuộc bán đấu giá gồm những nội dung chủ yếu sau:

- a) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;
- b) Tên tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Họ tên đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá, thư ký cuộc bán đấu giá;
- d) Các bên có liên quan;
- đ) Số người tham gia đấu giá (họ, tên, địa chỉ);
- e) Mức giá khởi điểm;
- g) Số vòng đấu giá và mức trả giá cao nhất của mỗi vòng (trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu);
- h) Mức giá trả cao nhất được công bố trúng đấu giá;
- i) Người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, CMND...);
- k) Giá trúng đấu giá;
- l) Kết luận;



m) Những nội dung cần thiết khác (nếu có);

n) Hiệu lực của biên bản.

3. Kết quả cuộc bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá theo quy định.

### **Điều 29. Quản lý, xử lý khoản tiền đặt trước**

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

2. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước trong thời hạn hai ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá và được trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp. Người không trúng đấu giá và không vi phạm các quy định được trả lại tiền đặt trước ngay sau khi kết thúc cuộc bán đấu giá hoặc chậm nhất hai ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

3. Khoản tiền đặt trước không được trả lại trong các trường hợp sau:

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

b) Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất, người rút lại giá đã trả tại cuộc bán đấu giá, người trúng đấu giá nhưng không nộp đủ số tiền trúng đấu giá trong thời gian quy định.

c) Người vi phạm quy chế của cuộc đấu giá đó.

4. Khoản tiền đặt trước thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 27 và khoản 3 Điều này được nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước và được hạch toán, thanh toán theo quy định của pháp luật.

### **Điều 30. Hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất**

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

a) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các quy định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các quy định về trình tự, thủ tục bán đấu giá;

c) Lập danh sách không những người đăng ký tham gia đấu giá;

d) Có hành vi gian dối để tham gia hoặc cho phép người khác tham gia cuộc bán đấu giá trái với quy định về người không được tham gia đấu giá;

đ) Có căn cứ chứng minh người tham gia đấu giá thông đồng đim giá;

e) Bán đấu giá mà không có đấu giá viên điều hành;

g) Hợp đồng bán đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại Điều này, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau diện tích đất đã nhận, trường

hợp không hoàn trả bằng diện tích đất thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Việc tổ chức đấu giá lại quyền sử dụng đất đã bị hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện theo trình tự như đối với bán đấu giá lần đầu;

4. Việc hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện theo trình tự, thủ tục của pháp luật quy định.

### **Điều 31. Xử lý hồ sơ bán đấu giá**

1. Trong trường hợp đấu giá thành, ngay sau khi kết thúc cuộc bán đấu giá hoặc chậm nhất trong thời hạn ba ngày làm việc, tổ chức bán đấu giá chuyển toàn bộ hồ sơ cuộc đấu giá kèm theo danh sách người trúng đấu giá cho cơ quan đã ký hợp đồng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.

2. Trường hợp không có người đăng ký tham gia đấu giá, đấu giá không thành, đấu giá không hết số ô, thửa đất hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì tổ chức bán đấu giá phải gửi thông báo bằng văn bản về việc không bán được tài sản và trả lại hồ sơ cho bên đã ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian chậm nhất ba ngày làm việc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

### **Điều 32. Xem xét, phê duyệt kết quả đấu giá**

1. Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất;

2. Quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá gồm:

a) Họ và tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú, chỗ ở hiện nay của người trúng đấu giá (đối với cá nhân, hộ gia đình) hoặc tên cơ quan, mã số tài khoản, mã số thuế, người đại diện (tên, số chứng minh thư nhân dân của người đại diện) hoặc giấy tờ hợp pháp khác thay thế...

b) Khu đất trúng đấu giá: vị trí, ranh giới, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất.

c) Nộp tiền trúng đấu giá: Số tiền phải nộp, thời hạn, địa điểm nộp tiền, phương thức nộp tiền.

d) Các quy định về sử dụng đất.

đ) Trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên.

g) Các nội dung cần thiết khác.

3. Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giấy xác nhận người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đấu giá, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành;

**Điều 33. Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá**

1. Trong thời hạn mười ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan Tài nguyên và Môi trường phối hợp với chính quyền cơ sở và các cơ quan có liên quan bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

2. Trong thời hạn tám ngày kể từ ngày người trúng đấu giá được giao đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoàn thành thủ tục lập hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật, cấp giấy chứng nhận và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

#### **Điều 34. Thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Các chi phí liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo Nghị quyết của HĐND tỉnh và 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.

2. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá chậm nhất mười lăm ngày kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại cơ quan được giao ký hợp đồng đấu giá. Sau thời hạn trên người trúng đấu giá không nộp đủ tiền thì coi như từ chối mua đối với ô, thửa đất đó.

3. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền hoặc thuê đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

### **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 35. Sở Tài chính:**

1. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan theo dõi tình hình biến động của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các địa phương kịp thời đề xuất với UBND tỉnh về giá khởi điểm đối với từng loại đất bán đấu giá.

2. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết về mức thu phí đấu giá quyền sử dụng đất;

3. Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt, phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của Hội đồng.

4. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan thẩm định và trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp tỉnh.

5. Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm, kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất;

6. Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện: Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất; hướng dẫn quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và quy định tại Quy chế này.

7. Thanh tra, kiểm tra việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm các quy định về nộp tiền sử dụng đất.

8. Lập dự toán ngân sách và quyết toán ngân sách về sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo Luật Ngân sách Nhà nước.

9. Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất với UBND tỉnh, Bộ Tài chính.

10. Tham gia xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất khi tỉnh thành lập Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt.

11. Hướng dẫn tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định.

### **Điều 36. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

1. Tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, tạo cơ sở cho việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

2. Giới thiệu các chính sách khuyến khích, hỗ trợ đầu tư, các chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tìm hiểu và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Hàng năm, tổng hợp các danh mục, kết quả thực hiện các dự án đầu tư bằng nguồn vốn sử dụng quỹ đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, báo cáo UBND tỉnh.

### **Điều 37. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

1. Tham gia thẩm định phương án đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất; giám sát quá trình chuẩn bị và cuộc đấu giá đất thuộc thẩm quyền.

2. Trình Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức trúng đấu giá theo thẩm quyền.

3. Hướng dẫn các huyện, thành, thị thực hiện công tác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất ở địa phương và hoàn thành hồ sơ về đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án bảo đảm đúng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Tham gia xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất khi tỉnh thành lập Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt.

6. Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Hàng năm, xây dựng kế hoạch phát triển quỹ đất để đấu giá, kế hoạch và phương án đấu giá quyền sử dụng đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền quản lý trình cơ quan có thẩm quyền.

b) Ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quy chế này.

c) Tham gia giám sát cuộc đấu giá đối với quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý.

d) Lập hồ sơ đất trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền.

### **Điều 38. Sở Tư pháp:**

1. Chủ trì phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh và tổng hợp kết quả thực hiện Quy chế này báo cáo UBND tỉnh.

2. Hàng năm phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm các hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

3. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo phân công hoặc ủy quyền của Bộ Tư pháp và Ủy ban nhân dân tỉnh.

### **Điều 39. Sở Xây dựng:**

1. Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo theo đúng quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch kiến trúc được duyệt; xử lý các trường hợp vi phạm.

### **Điều 40. Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã:**

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo, triển khai, thực hiện các nội dung quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 12 Quy chế này và các quy định khác có liên quan.

b) Lập danh mục các dự án đầu tư bằng vốn đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp nghị quyết; đồng thời báo cáo các cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

c) Tiến hành thông tin trên hệ thống truyền thanh của cấp mình và các hình thức tuyên truyền khác trên địa bàn về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước.

đ) Tham dự các phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền.

e) Trao Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, Quyết định giao đất, cho thuê đất, bàn giao đất trên thực địa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Phối hợp với cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc niêm yết tại khu dân cư và tại trụ sở Ủy ban nhân dân nơi có khu đất, lô đất bán đấu giá; thông báo công khai trên phương tiện thông tin của cấp xã và các hình thức tuyên truyền khác trên địa bàn về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu đất, lô đất trên địa bàn được bán đấu giá;

c) Phối hợp thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **Điều 41. Khen thưởng và xử lý vi phạm:**

1. Khen thưởng: Tổ chức, cá nhân có thành tích trong quá trình thực hiện quy chế, được khen thưởng theo quy định hiện hành.

2. Xử lý vi phạm:

a) Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá vi phạm các quy định của pháp luật về đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu vi phạm gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định.

b) Tổ chức, cá nhân không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái; có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho nhà nước và các tổ chức, cá nhân dẫn đến cuộc đấu giá không thành; vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định.

c) Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 42. Điều khoản thi hành:**

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi văn bản về Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Hoàng Dân Mạc**