

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 01/2017/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 13 tháng 01 năm 2017

### **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 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

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

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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;*

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

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

*Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính 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; 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 35/TTr-STP ngày 07 tháng 11 năm 2016.*

### **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 thi hành kể từ ngày 23 tháng 01 năm 2017 và thay thế Quyết định số 38/2016/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2016 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.

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

**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 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 01/2017/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)*

## **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy chế 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. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; các cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất để đấu giá; các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; các đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

- a) Trung tâm phát triển quỹ đất;
- b) Các cơ quan, tổ chức khác được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

- a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản;
- b) Các tổ chức khác có chức năng đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- c) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

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

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 8 của Quy chế này.

3. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Quy chế này và các quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản.

**Điều 5. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá để cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

2. 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 trường hợp đấu giá để cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân và đấu giá để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở trong phạm vi quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức khác thuộc huyện được giao quản lý.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất cho trường hợp đấu giá để giao đất, cho thuê đất đối với cơ quan, tổ chức, đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan, tổ chức cấp tỉnh được giao quản lý và các trường hợp đấu giá khác theo quy định của Luật Đất đai; công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho các trường hợp, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

**Điều 6. 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 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Đối với mỗi thửa đất hoặc lô đất đấu giá: 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 một doanh nghiệp được 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 một doanh nghiệp được tham gia đấu giá.

3. Không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

**Điều 7. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

Việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được triển khai khi có đủ các điều kiện sau:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

3. Đã được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất đấu giá, phê duyệt phương án và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 8. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt**

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

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn dự án hoặc khu đất có giá khởi điểm từ 300 tỷ đồng trở lên;

b) Trường hợp thửa đất đấu giá không đạt các điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà đã tiến hành thông báo công khai rộng rãi về việc thuê tổ chức có chức năng đấu giá chuyên nghiệp nhưng không thuê được tổ chức có chức năng đấu giá chuyên nghiệp thực hiện.

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

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 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 đấu giá 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 các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Thanh tra, cơ quan được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

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

## **Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Mục 1 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN THỰC HIỆN, THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Quyền của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Lựa chọn, ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Tham dự, giám sát phiên đấu giá; yêu cầu đình chỉ, tạm đình chỉ cuộc đấu giá nếu phát hiện có hiện tượng thông đồng, đùm giã và các hành vi vi phạm pháp luật khác trong quá trình thực hiện đấu giá;

c) Quản lý, sử dụng các khoản thu từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Quyền khác theo hợp đồng dịch vụ đấu giá và theo quy định của pháp luật có liên quan.

## 2. Nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện 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 tác thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

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

d) Chuẩn bị hồ sơ của thửa đất đấu giá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Lập hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

e) Lập và chuyển giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và chịu trách nhiệm pháp lý về hồ sơ chuyển giao;

f) Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hồ sơ về thửa đất đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa;

g) Thanh toán thù lao, chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

h) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; kiến nghị xử lý các vi phạm, sai sót phát hiện trong quá trình lập hồ sơ;

i) 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;

k) Phối hợp với cơ quan liên quan bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

l) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ đấu giá và theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

### 1. Quyền của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Yêu cầu đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ liên quan đến thửa đất đấu giá; thanh toán thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo hợp đồng dịch vụ đấu giá đã ký kết;

b) Quyền khác theo hợp đồng dịch vụ đấu giá và theo quy định của pháp luật có liên quan.

## 2. Nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ban hành Quy chế đấu giá cho từng cuộc đấu giá đảm bảo các nội dung chủ yếu theo quy định của pháp luật về đấu giá;

b) Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hồ sơ về thửa đất đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa và giải đáp các thắc mắc có liên quan;

c) Phát hành hồ sơ đấu giá; tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; từ chối không tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nếu phát hiện trường hợp không đủ điều kiện tham gia; thu khoản tiền đặt trước, khoản thu khác theo quy định của pháp luật và quản lý, xử lý đúng quy định;

d) Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng các nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định; thỏa thuận với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về số vòng bỏ phiếu, cách thức tiến hành bỏ phiếu (đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín);

đ) Nghĩa vụ khác theo hợp đồng dịch vụ đấu giá và theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

### 1. Quyền của người tham gia đấu giá

a) Được mua hồ sơ tham gia đấu giá, xem thông tin về thửa đất đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa;

b) Được đăng ký tham dự cuộc đấu giá quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện tham gia và trong thời gian quy định;

c) Được trả lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại tiền đặt trước theo quy định của pháp luật;

d) Được ủy quyền cho người khác thay mình tham gia đấu giá;

đ) Được khiếu nại, tố cáo đối với hành vi vi phạm về đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

### 2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

a) Nộp tiền đặt trước cho mỗi thửa đất tham gia đấu giá theo quy định;

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

c) Chấp hành Quy chế của cuộc đấu giá, Quy chế này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

d) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Quyền của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a) Được nhận quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

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; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; nhận bàn giao đất trên thực địa;

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

đ) Quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a) Thực hiện đúng cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

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

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

d) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Mục 2**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

## **Điều 13. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất; chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường. Trong thời hạn 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được phương án và hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt phương án và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất; chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7, 8 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của liên bộ: Tài nguyên và Môi trường - 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 (sau đây gọi tắt là Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP).

3. 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.



4. Trường hợp đấu giá để cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn, Ủy ban nhân dân cấp xã xây dựng phương án đấu giá, chuẩn bị hồ sơ đấu giá đồng thời phê duyệt phương án và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Nội dung công việc thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 14. Thẩm quyền, trình tự thủ tục 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) Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất 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, 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.

b) Sở Tài chính xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và 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) dưới 10 tỷ đồng.

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

a) Trường hợp do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá khởi điểm

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xây dựng phương án giá khởi điểm (tự điều tra, khảo sát, đề xuất giá hoặc thuê tư vấn xác định giá đất), gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá khởi điểm. Hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường gồm:

+ Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính;

+ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

+ Hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất,...): 01 bản sao;

+ Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai: 01 bản sao);

+ Tài liệu tự khảo sát, điều tra giá hoặc chứng thư định giá của cơ quan tư vấn định giá: 01 bản sao.

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm tra hồ sơ, xác định giá và đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định. Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

Phương pháp xác định giá khởi điểm để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Thông tư số 48/2012/TT-BTC đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 02/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính.

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc, Hội đồng thẩm định giá đất họp và thông báo kết quả thẩm định cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện 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 đấu giá quyền sử dụng đất.

#### b) Trường hợp do Sở Tài chính xác định giá khởi điểm

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật gửi Sở Tài chính. Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gồm:

+ Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính;

+ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

+ Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất,...): 01 bản sao;

+ Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai): 01 bản sao;

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, 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 đấu giá quyền sử dụng đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt. Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ đề nghị bổ sung; sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 07 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình của Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện 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 đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 15. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Các nội dung liên quan đến việc lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá không quy định tại Quy chế này thì thực hiện theo quy định tại các Điều 10, 11, 12, 13, 14 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 06 năm 2016 của liên bộ: Tài chính – Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

2. Trường hợp lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện thì trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, 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 đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức đấu thầu rộng rãi được áp dụng theo quy định tại Điều 10 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP và các quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

4. 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 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 (đối với trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất) hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất) để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện trình, Ủy ban nhân dân tỉnh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất, 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.

6. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá:

a) Cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình và Ủy ban nhân dân cùng cấp ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

b) Đối với trường hợp đấu giá quỹ đất công ích để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản: Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất với người trúng đấu giá.

### **Điều 16. Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất**

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá được quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cách thức tiến hành được thực hiện theo quy định của pháp luật đối với hình thức đấu giá đó.

### **Điều 17. Quy chế cuộc đấu giá**

1. Trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá.

2. Quy chế cuộc đấu giá bao gồm các nội dung chính sau:

a) Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, thời hạn sử dụng đất của thửa đất đấu giá;

b) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá; giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

c) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

d) Quy định về tiền đặt trước; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá; khoản khu khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

đ) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;

e) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

- g) Nguyên tắc xác định bước giá;
- h) Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.
- i) Xử lý vi phạm;
- k) Nội dung cần thiết khác liên quan đến việc tổ chức cuộc đấu giá (nếu có).

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

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của đơn vị mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá, nơi có thửa đất đấu giá, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất đấu giá chậm nhất là 30 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi niêm yết tại trụ sở của đơn vị mình, nơi có thửa đất đấu giá, nơi tổ chức cuộc đấu giá thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá lưu tài liệu và hình ảnh về việc niêm yết trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất đấu giá thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã. Đồng thời với việc niêm yết, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ít nhất 03 ngày trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh Phú Thọ và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai trong hồ sơ đấu giá. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

2. Các thông tin phải niêm yết bao gồm:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 2 Điều 17 Quy chế này.
- c) Thông tin cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

3. Nội dung thông báo công khai bao gồm:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Thời gian, địa điểm đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, thời hạn sử dụng đất của thửa đất đấu giá;
- d) Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá; tiền đặt trước;
- đ) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.
- e) Nội dung cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 19. Phát hành hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm có:
  - a) Thông báo bán 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 đấu giá (nếu do Hội đồng đấu giá thực hiện).
  - d) Chỉ dẫn về thời gian, địa điểm đấu giá quyền sử dụng đất; thời gian, địa điểm phát hành hồ sơ đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
  - đ) Mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá;
  - e) Mẫu phiếu tham dự cuộc đấu giá;
  - g) Bản 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) Quy chế cuộc đấu giá;
  - i) Các quy định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá.
  - k) Các nội dung khác (nếu có) nhưng không trái với Quy chế này.
3. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 02 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

#### **Điều 20. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Người có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thông qua việc nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tại đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất .
2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:
  - a) Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành;
  - b) Bản sao thẻ căn cước công dân (hoặc giấy chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng);
  - c) Bản sao sổ hộ khẩu (đối với cá nhân, hộ gia đình);
  - d) Bản sao giấy đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức);
  - e) Giấy tờ khác theo quy định của pháp luật như: Giấy ủy quyền (trường hợp ủy quyền người khác thay mặt tham gia đấu giá); giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền; giấy giới thiệu (đối với trường hợp là tổ chức); giấy tờ chứng minh về điều kiện tham gia đấu giá (giấy tờ chứng minh về năng lực tài chính đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư).

**Điều 21. Tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa**

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

2. Thời gian tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá (đối với bất động sản).

**Điều 22. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá

a) Trước khi vào cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá xuất trình chứng minh thư nhân dân (bản chính) hoặc giấy tờ tùy thân khác, giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có), giấy tờ chứng minh là người đại diện hợp pháp của tổ chức.

b) Mở đầu cuộc đấu giá, đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc đấu giá (đối với Hội đồng đấu giá, 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; công bố danh sách người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá, điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu thửa đất đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; phát thẻ số thứ tự cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

c) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

d) Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả;

đ) Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;

e) Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

2. Đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá

a) Thực hiện quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều này;

b) Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

c) Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

d) Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

đ) Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

3. Trình tự đấu giá theo hình thức khác do đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản với tổ chức đấu giá chuyên nghiệp hoặc do Hội đồng đấu giá quyết định căn cứ theo quy định của pháp luật.

### **Điều 23. Biên bản cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Toàn bộ diễn biến cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá quyền sử dụng đất. Biên bản phải được lập tại cuộc đấu giá và có đầy đủ chữ ký của đấu giá viên (hoặc người điều hành của Hội đồng đấu giá), người ghi biên bản, đại diện đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá và một người đại diện của những người tham gia đấu giá. Trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá thực hiện thì biên bản cuộc đấu giá còn phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng hoặc người được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền. Biên bản cuộc đấu giá được đóng dấu của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá thực hiện thì biên bản phải được đóng dấu của người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá.

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

- a) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá;
- b) Tên đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất
- c) Họ tên đấu giá viên, người điều hành cuộc đấu giá, thư ký cuộc 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;
- h) Mức giá trả cao nhất được công bố trúng đấu giá;
- i) Người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, số thẻ căn cước công dân hoặc giấy chứng minh nhân dân);
- k) Những nội dung diễn biến khác;
- l) Thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, chữ ký của các thành phần liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 24. Xử lý các trường hợp đặc biệt phát sinh trong quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất**



1. Khi hết thời hạn thông báo, niêm yết công khai việc 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 hoặc có nhiều người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc cơ quan được ủy quyền của Hội đồng đấu giá) thông báo cho người đã đăng ký về việc không tổ chức cuộc đấu giá và tiếp tục thông báo, niêm yết công khai việc đấu giá lần hai theo quy định. Trường hợp đã thông báo, niêm yết đấu giá lần hai mà vẫn trong tình trạng như trên thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thông báo bằng văn bản cho người đã đăng ký và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá về lý do không tổ chức cuộc đấu giá.

Đối với các trường hợp này và trường hợp đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành, cơ quan Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 118 Luật Đất đai.

2. 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.

3. 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.

4. Trường hợp người trả giá cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm thì cuộc đấu giá quyền sử dụng đất coi như không thành. Người trả giá thấp hơn so với giá khởi điểm không được trả lại tiền đặt trước.

5. Tại cuộc đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá thấp hơn liền kề. 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 trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

6. 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. 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 đấu giá ô, thửa, lô đất đó coi như không thành.

7. Trường hợp đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định lại giá khởi điểm. Nguyên tắc, thẩm quyền, trình tự xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

8. Việc xử lý khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không được hoàn trả thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 25. 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 chế 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 tháng 7) và hằng năm (trước ngày 15 tháng 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).

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**