

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 26 /2013/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 23 tháng 9 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất
để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho
thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ	
Số: ... 2.211 ...	ĐẾN
Ngày: 25/9/2013	
Chuyên:	

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 08 năm 2009 của Chính phủ bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, đấu giá, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15 tháng 9 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 03/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá, phí tham gia đấu giá và lệ phí cấp chứng chỉ hành nghề 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 69/TTr-STC ngày 26/8/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế bán 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 Bình Dương.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 68/2007/QĐ-UBND ngày 10/7/2007 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 Bình Dương.

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; Cục Trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trực thuộc; Thủ trưởng các Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Thủ trưởng các sở ban ngành và tổ chức, hộ gia đình cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Tổng cục Quản lý Đất đai (Bộ TNMT);
- Thường trực: Tỉnh Ủy, HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh, các đoàn thể;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, Tòa án tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục Thuế;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- LĐVP; Lâm, Phg, HCTC, TH;
- Lưu: VT. 45

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thanh Cung

QUY CHẾ

**Bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng
đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 26 /2013 /QĐ-UBND
ngày 28 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định các nội dung liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, đối với các trường hợp sau:

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;
 - đ) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
 - e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.
2. 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. Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc triển khai thực hiện, tổ chức đấu giá và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, bao gồm:

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập.
2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản và doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật.
3. Các cơ quan có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.



4. Tổ chức phát triển quỹ đất được cấp có thẩm quyền giao xử lý quỹ đất bán đấu giá (sau đây gọi tắt là cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất).

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. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất và đủ điều kiện để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với:

a) Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do tỉnh quản lý;

b) Quỹ đất thu hồi của người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài, tổ chức trong nước tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai.

c) Quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các tổ chức, các cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) quyết định đấu giá quyền sử dụng đất 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 cấp huyện quản lý;

c) Quỹ đất thu hồi của người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai;

d) Quỹ đất để giao, cho thuê đất đối với các hộ gia đình, cá nhân; quỹ đất để cho cộng đồng dân cư thuê;

đ) Quỹ đất khác do Ủy ban nhân dân tỉnh giao hoặc phân cấp quản lý.

Điều 5. 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng.

2. Đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng có đầy đủ cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp.

3. Có phương án đấu giá đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 3 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 quy định của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc hội đồng bán đấu giá phát hành, trong đó có

nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

2. Có điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính.

a) Đối với tổ chức phải có đủ điều kiện về vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

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

Điều 7. 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 chuyên nghiệp hoặc hội đồng bán đấu giá, nơi thực hiện việc bán đấu giá khu đất đó và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp giám định, định giá quyền sử dụng đất, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, người được cấp có thẩm quyền giao quyền quản lý để bán đấu giá quyền sử dụng đất. Người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người không có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này.

5. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương II

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 8. Đơn vị được tổ chức cuộc bán đấu giá

1. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập; là đơn vị sự nghiệp có thu, có trụ sở, có tư cách pháp nhân, có con dấu, có tài khoản riêng và được thực hiện chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Giám đốc Trung tâm phải là đấu giá viên.

2. Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, trong đó có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

a) Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

b) Ngoài các điều kiện về thành lập, hoạt động của từng loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động kinh doanh dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp bán đấu giá tài sản phải là đấu giá viên;

- Có trụ sở, cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết khác bảo đảm cho hoạt động bán đấu giá tài sản.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp có trách nhiệm thông báo bằng văn bản về việc đăng ký kinh doanh cho Sở Tư pháp quản lý.

3. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thành lập, để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau: giá khởi điểm cho toàn bộ dự án hoặc khu đất có giá trị từ 500 (năm trăm) tỷ đồng trở lên; Quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật; hoặc trong trường hợp không đạt được các điều kiện nêu trên mà không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá. Thành phần Hội đồng bao gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc người được ủy quyền) làm Chủ tịch hội đồng; các thành viên là đại diện của các cơ quan: tài chính, tài nguyên và môi trường, 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.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá.

Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá thực hiện theo Điều 17, Điều 18 và Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Chương III

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

Điều 10. Lựa chọn đơn vị bán đấu giá

Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất được quyền lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại Quy chế này để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Xác định giá khởi điểm để bán đấu giá

1. Giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trước khi ký kết hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc trước khi thông báo bán đấu giá đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. 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.

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

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 hoặc cho thuê đất được thực hiện như sau:

a) Cơ quan được giao xử lý việc bán 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;
- Kết quả khảo sát giá (nếu có).

b) 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:

+ Áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định làm giá khởi điểm đối với 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.

+ 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 đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- 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 tỉnh không thuê được tổ chức thẩm định giá hoặc giá trị lô đất nhỏ (tính theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo loại đất đưa ra đấu giá) dưới 10 tỷ đồng, 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.

Điều 12. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và trình tự, thủ tục ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được ký kết giữa tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp với cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có các nội dung chính sau đây:

- a) Họ tên, địa chỉ của cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất và của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp;
- b) Liệt kê, mô tả khu đất bán đấu giá;
- c) Mục đích sử dụng đất của khu đất bán đấu giá;
- d) Thời hạn, địa điểm bán đấu giá khu đất;
- đ) Giá khởi điểm của khu đất bán đấu giá;
- e) Thời hạn, địa điểm, phương thức giao khu đất để bán đấu giá;
- f) Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành;
- g) Phí, chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành và chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá không thành;
- h) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- k) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận.

2. Hồ sơ bán giao kèm theo Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, gồm có:

- a) Quyết định giao quản lý khu đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- b) Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Văn bản của cơ quan chuyên môn xác định mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu đất bán đấu giá;
- đ) Văn bản của cơ quan chuyên môn xác định quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch chi tiết 1/500 của khu đất bán đấu giá;
- e) Trích lục bản đồ địa chính hoặc bản đồ trích đo (nơi chưa có bản đồ địa chính) khu đất;

3. Trình tự, thủ tục ký kết Hợp đồng bán đấu giá như sau:

Quá trình ký kết hợp đồng bán đấu giá giữa tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện theo các bước như sau:

a) Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ theo những nội dung tại khoản 2 Điều 12 của Quy chế này, nộp trực tiếp hồ sơ tại cơ quan của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện ký kết hợp đồng.

b) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp sau khi tiếp nhận hồ sơ sẽ thực hiện các nội dung như sau:

- Kiểm tra hồ sơ, kiểm tra các văn bản pháp lý liên quan đến khu đất bán đấu giá, yêu cầu cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất bổ sung hồ sơ (nếu có);

- Thông báo cho cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất quy trình của việc tổ chức đấu giá, thời gian tổ chức, thanh toán, phí dịch vụ đấu giá....;

- Gửi mẫu Hợp đồng bán đấu giá để cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tham khảo, chỉnh sửa, bổ sung;

c) Thực hiện ký kết hợp đồng giữa tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ bán đấu giá.

Điều 13. Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng bán đấu giá

1. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng bán đấu giá theo quy định của Bộ Luật dân sự trước khi tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. 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 14. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết việc bán đấu giá tại nơi bán đấu giá, nơi có khu đất bán đấu giá, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có khu đất bán đấu giá chậm nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đồng thời với việc niêm yết, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba (03) ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có tài sản là quyền sử dụng đất bán đấu giá. Thời hạn thông báo công khai được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Thời gian, địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Danh mục, tình trạng của khu đất bán đấu giá;

d) Giá khởi điểm của khu đất bán đấu giá;

đ) Mục đích sử dụng đất của khu đất bán đấu giá;

e) Địa điểm, thời hạn xem thông tin có liên quan khu đất bán đấu giá;

f) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ khu đất bán đấu giá;

g) Địa điểm, thời hạn đăng ký mua khu đất bán đấu giá;

h) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến khu đất bán đấu giá, gồm cả những thông tin mà cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất yêu cầu thông báo công khai.

Điều 15. Đăng ký tham gia đấu giá.

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã thông báo công khai.

a) Hồ sơ đăng ký bao gồm:

- Đơn đề nghị được tham gia đấu giá, có các nội dung chính sau (cá nhân: họ tên, số chứng minh nhân dân (CMND), hộ khẩu thường trú, số điện thoại. Tổ chức: tên đơn vị, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, địa chỉ, số điện thoại. Cam kết tự nguyện đăng ký tham gia đấu giá theo quy chế bán đấu giá và các quy định pháp luật khác có liên quan, chấp nhận hình thức đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp lựa chọn, sử dụng đất đúng mục đích, lập dự án đầu tư và lập quy hoạch xây dựng chi tiết theo quy định của pháp luật);

- Bản photo giấy CMND (đối với cá nhân), bản photo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức).

b) Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 15 của quy chế này cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

c) Thời gian đăng ký: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký trong thời gian niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá.

2. Đối tượng tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt trước: Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án bán đấu giá và tiền đặt trước do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận hoặc do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định, được thể hiện cụ thể cho từng cuộc bán đấu giá nhưng tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của khu đất bán đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là 04 ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá.

Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước.

Tùy điều kiện cụ thể, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp áp dụng các phương thức bảo quản: lưu giữ tại tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc trong tài khoản giao dịch tại Kho bạc nhà nước. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng các biện pháp bảo quản: lưu giữ tại cơ quan thường trực của Hội đồng hoặc gửi Kho bạc nhà nước.

Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào giá mua quyền sử dụng đất bán đấu giá;

b) Phí tham gia đấu giá: Là khoản phí mà các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá. Mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá thuộc các trường hợp nêu tại Điểm a Khoản 1 Điều 24 của Quy chế này và phí đấu giá nêu trên được sử dụng để chi trả các chi phí được phép quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá; phần còn lại chuyển về cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả tiền đặt trước được quy định tại nội quy đấu giá nhưng không vượt quá 02 ngày làm việc kể từ khi cuộc bán đấu giá kết thúc;

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

4. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

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

b) Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả số tiền đặt trước;

c) Người vi phạm quy chế đấu giá, nội quy của cuộc đấu giá đó;

d) Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất.

5. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Điều 16. Trưng bày, xem khu đất bán đấu giá

Người tham gia đấu giá được trực tiếp xem khu đất từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá (02) ngày.

Điều 17. Địa điểm bán đấu giá

Cuộc bán đấu giá có thể được tổ chức tại trụ sở của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, tại cơ quan thường trực của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, tại nơi có đất hoặc tại một địa điểm khác theo thỏa thuận giữa tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp với cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 18. Bước giá, hình thức đấu giá và nội quy đấu giá

1. Bước giá: do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá.

Trong từng vòng đấu người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá quy định.

2. Hình thức đấu giá:

a) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

Thời gian quy định cụ thể cho từng vòng bỏ phiếu tối đa không quá 05 (năm) phút;

b) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói: Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá;

c) Các hình thức khác do cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thỏa thuận hoặc do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định.

3. Nội quy cuộc bán đấu giá:

Mỗi phiên (cuộc) bán đấu giá, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành nội quy của cuộc bán đấu giá đó. Nội quy này phải được phổ biến công khai cho tất cả những người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Mọi thắc mắc liên quan đến Quy chế đấu giá này và nội quy của cuộc bán đấu giá đó phải được giải đáp cụ thể trước khi mở cuộc bán đấu giá.

Nội quy bán đấu giá phải bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- a) Tên, địa chỉ (vị trí địa điểm), diện tích của thửa đất bán đấu giá;
- b) Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá và đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá;
- c) Hồ sơ, địa điểm và thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- d) Giá khởi điểm, tiền đặt trước, lệ phí tham gia đấu giá;
- đ) Hình thức đấu giá và bước giá;
- e) Trình tự thủ tục tiến hành cuộc bán đấu giá;
- f) Các trường hợp vi phạm Quy chế, Nội quy đấu giá và các hình thức xử lý tiền đặt trước;

g) Thời gian nộp tiền trúng đấu giá, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

h) Các nội dung khác do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất quy định nhưng không trái với Quy chế đấu giá này.

Điều 19. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá

1. Cuộc bán đấu giá phải được tiến hành liên tục theo trình tự và đảm bảo các nội dung sau đây:

a) Mở đầu cuộc bán đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của cuộc bán đấu giá; công bố danh sách người đăng ký đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; giới thiệu từng khu đất bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá và xác định lại không có ai có ý kiến khác cần xem xét;

b) Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá:

- Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức trực tiếp bằng lời: Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời.

- Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín: Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá (theo mẫu do đơn vị tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành) và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá thu hết các phiếu trả giá đã phát ra và chỉ công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó, không công bố cụ thể tên người trả giá cao nhất.

Sau 03 lần nhắc lại mức giá trả cao nhất và mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo, người tham gia đấu giá không có yêu cầu trả giá tiếp vòng 02 được mời ra khỏi khu vực dành cho người trả giá. Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá công bố giá khởi điểm vòng 02, phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả tiếp tục vòng 02 vào phiếu của mình;

c) Cuộc bán đấu giá được tiến hành tiếp tục cho đến khi không còn ai có yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá công bố mức giá trúng đấu giá và người trúng đấu giá của vòng đấu cuối cùng. Sau khi công bố người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá;

d) Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, nếu có 02 người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không có yêu cầu trả giá tiếp, đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức rút thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

2. Rút lại giá đã trả.

Tại cuộc bán đấu giá tài sản, 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 liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị tước 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.

3. Từ chối nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

a) Tại cuộc bán đấu giá, khi đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận thì người trúng đấu giá là người trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua;

b) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp có từ 02 người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau đáp ứng điều kiện tại điểm a Khoản này thì người trúng đấu giá là một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

c) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành;

d) Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá. Biên bản phải có chữ ký của đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá và đầy đủ các thành viên trong trường hợp Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, người lập biên bản, người trúng đấu giá và một người tham gia đấu giá.

Nội dung biên bản bán đấu giá: Ngoài những nội dung cần thiết của một biên bản thông thường, biên bản bán đấu giá còn gồm những nội dung chủ yếu sau: Địa điểm tổ chức đấu giá; số người tham gia đấu giá (họ, tên, địa chỉ)... , mức giá khởi điểm, mức giá trả cao nhất; người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, CMND...), giá trúng đấu giá...

5. Kết quả bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá (mẫu số do đơn vị bán đấu giá mở để theo dõi các phiên đấu giá). Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá chuyển toàn bộ hồ sơ phiên đấu giá trong thời hạn chậm nhất là 03 ngày làm việc kèm theo danh sách người mua được tài sản bán đấu giá cho cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 20. Thẩm định và phê duyệt kết quả bán đấu giá.

1. Kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc quỹ đất của Nhà nước theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt trên cơ sở đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính (trong trường hợp thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để bán đấu giá quyền sử dụng đất) hoặc Chủ tịch Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Quy chế này do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), vị trí thửa đất, giá trúng đấu, tổng số tiền và tiến độ nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá và các nội dung cần thiết khác.

Điều 21. Hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất.

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

a) Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự;

b) Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong các trường hợp sau:

- Xác định giá khởi điểm không đúng quy định hoặc giá khởi điểm chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Không thực hiện quy định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

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

- 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;

- Người tham gia đấu giá có hành vi gian lận về điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thông đồng, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá;

- Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp không có đấu giá viên mà vẫn tiến hành cuộc bán đấu giá;

c) Do sự thỏa thuận giữa cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, người mua được khu đất bán đấu giá và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 đối với tài sản là quyền sử dụng đất bị hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện như đối với bán đấu giá lần đầu.

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền lợi: được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nghĩa vụ: thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định hiện hành, thực hiện đúng các cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 23. Lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá

1. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất là đơn vị đầu mối lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, hồ sơ gồm có:

a) Văn bản đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của người trúng đấu giá;

b) Bản đồ địa chính khu đất (kèm theo hồ sơ kỹ thuật đo đạc);

c) Văn bản xác nhận kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Giấy Đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức) hoặc giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu (đối với cá nhân, hộ gia đình) có chứng thực;

đ) Các loại giấy tờ khác có liên quan.

2. Thời gian giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá là 20 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất nhận bàn giao đầy đủ hồ sơ kết quả trúng đấu giá từ tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 24. Phí, chi phí bán đấu giá

1. Đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho Sở Tài chính và cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá quy định tại Điều 10 Thông tư số 48/2012/TT-BTC;

- Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, người từ chối mua tài sản sau khi được công bố là người trúng đấu giá hoặc vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật;

b) Việc quản lý và sử dụng phí, lệ phí được thực hiện như sau:

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng số tiền phí thu được của người tham gia đấu giá để trang trải các chi phí cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, nếu thừa nộp vào ngân sách nhà nước.

2. Đối với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

a) Trường hợp bán đấu giá thành, cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp khoản phí bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính;

b) Trường hợp bán đấu giá không thành thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận;

c) Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá và các khoản thu khác của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện như sau:

- Đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản:

Trường hợp Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã được ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho việc bán đấu giá thì phải nộp toàn bộ số tiền phí thu được vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trường hợp Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản chưa được ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho việc tổ chức bán đấu giá thì được để lại một phần số tiền phí thu được để trang trải cho việc bán đấu giá và thu phí theo quy định của pháp luật; phần tiền phí còn lại phải nộp vào ngân sách nhà nước. Tỷ lệ phần trăm (%) trích để lại trên số tiền phí đấu giá, phí tham gia đấu giá cho Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thực hiện theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định mức thu phí đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá tài sản, phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương và tỷ lệ để lại trên số tiền phí đấu giá, phí tham gia đấu giá thu được cho Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tỉnh Bình Dương.

- Đối với đơn vị thu phí là doanh nghiệp bán đấu giá tài sản:

Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác của doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định pháp luật về phí, lệ phí và chế độ tài chính của doanh nghiệp.

Điều 25. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất, nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất.

- Sở Tài chính (đối với chi phí cho việc xác định giá khởi điểm), cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất (đối với các chi phí còn lại) căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Sở Tài chính, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Sở Tài chính, cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

2. Nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

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.

Điều 26: Bán đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất

Trường hợp đất đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thì xử lý như sau:

1. Nếu tài sản gắn liền với đất sau khi đánh giá lại vẫn còn giá trị sử dụng và phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất ngoài việc thực hiện quy trình xác định giá khởi điểm để bán đấu giá theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này phải bổ sung thêm phần giá trị tài sản gắn liền với đất để bán đấu giá chung với quyền sử dụng đất của lô đất đó. Người trúng đấu giá sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

2. Nếu tài sản gắn liền với đất sau khi đánh giá lại không còn giá trị sử dụng hoặc còn giá trị sử dụng nhưng không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề xuất với cơ quan tài chính và cơ quan có chức năng xem xét tham mưu cấp có thẩm quyền quyết định bán thanh lý đúng quy định. Sau khi hoàn tất việc bán thanh lý, cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tiến hành thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng quy định tại Quy chế này.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, tổ chức bán đấu giá

1. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chặt chẽ việc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường.

a) Phối hợp cùng các sở ban ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất theo Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

b) Xác nhận mục đích sử dụng đất; đồng thời kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Báo cáo kết quả thực hiện công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

3. Sở Tài chính.

a) Chủ trì phối hợp với các Sở ban ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Xác nhận người trúng đấu giá đã nộp đủ số tiền vào ngân sách để làm cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Sở Xây dựng.

a) Xác nhận về mặt quy hoạch xây dựng đô thị đối với vị trí đất bán đấu giá;

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

a) Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn thực hiện việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất theo Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ;

b) Rà soát quỹ đất trên địa bàn, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

c) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Báo cáo kết quả việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương cho Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường).

6. Cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Tiếp nhận quỹ đất được giao, lập và tham mưu cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch ngắn hạn, dài hạn về tạo quỹ đất để bán đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Cùng phối hợp với các ngành có liên quan và chính quyền địa phương thực hiện việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất theo Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ;

c) Phối hợp cơ quan tài chính lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

d) Lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Tuân thủ và thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ và các nhiệm vụ về bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Quy chế này;

b) Ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể bảo đảm đúng quy định tại Điều 13 Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp hướng dẫn Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản.

Điều 28. Xử lý vi phạm

1. Tại cuộc bán đấu giá, nếu phát hiện các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho nhà nước thì Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá viên được quyền lập biên bản và tuyên bố hủy cuộc bán đấu giá đối với thửa đất đang tổ chức bán đấu giá và dừng bán

đấu giá đối với các thửa đất dự kiến bán đấu giá trong cùng thời gian đã công bố.

2. Thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và các cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá mà cố ý làm trái quy định tại Quy chế này hoặc có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới, thông đồng với những người tham gia đấu giá, gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về đấu giá.

Điều 30. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc có những vấn đề chưa phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh, Sở Tài chính tổng hợp ý kiến của các địa phương, các sở, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung để làm cơ sở cho việc tổ chức thực hiện công tác bán đấu giá đạt kết quả tốt. /

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thanh Cung