

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất
để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất
trên địa bàn tỉnh Nam Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 16/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ, về 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; Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính, hướng dẫn 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 thuê đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp, tại Tờ trình số 33/TTr-STP ngày 13/11/2013, về việc ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 882/2007/QĐ-UBND ngày 13/4/2007 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.

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

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra văn bản);
- TT.Tỉnh ủy; TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCTUBND tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Công báo tỉnh;
- Website tỉnh, Website UBND tỉnh;
- Lưu: VP1, VP8, STP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tuấn

QUY CHẾ

Bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất
có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 37/2013/QĐ-UBND
ngày 18 tháng 11 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất (gọi tắt là đấu giá) để Nhà nước thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, áp dụng trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được cấp có thẩm quyền giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản; doanh nghiệp bán đấu giá tài sản quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ, về bán đấu giá tài sản;
- 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 khả năng về tài chính và nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Các đối tượng khác có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

Điều 3. Đối tượng không được tham gia đấu giá

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định từ Điều 21 đến Điều 23 của Bộ Luật Dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;
- Những người làm việc trong tổ chức bán đấu giá, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp giám định, định giá, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó;
- Người được cấp có thẩm quyền ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá; người có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất của nhà nước;
- 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.

Điều 4. 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) Xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (trừ các trường hợp giao đất cho các hộ gia đình thuộc diện tái định cư theo các dự án của Nhà nước và các hộ gia đình chính sách theo qui định).

b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê (trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho sinh viên, 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 chung trên địa bàn tỉnh.

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, làm muối.

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 bao gồm cả cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, để bán hoặc cho thuê do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân và tổ chức nước ngoài thực hiện.

Điều 5. Thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với loại đất nào, dự án nào thì có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với loại đất đó, dự án đó:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức: các cơ sở tôn giáo trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cá nhân, tổ chức nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (gọi chung là cấp huyện), quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 6. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

1. Đã có quy hoạch, kế hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được công khai theo quy định của pháp luật.

2. Có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đã thu hồi và hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Điều 7. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng không thuộc trường hợp 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 do Cơ quan bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Tổ chức 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. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (2) 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.

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

Chương II

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

Điều 8. Xác định giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất

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 trong trường hợp đặc biệt.

a. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm:

- Giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá khởi điểm theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do UBND tỉnh công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ;

- Mức giá khởi điểm bán đấu giá cũng chính là giá sàn bán đấu giá.

b. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm đấu giá:

Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị có liên quan xác định mức giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Trong trường hợp cần thiết, các cơ quan được giao xác định giá khởi điểm để đấu giá có thể thuê các tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá khởi điểm bán đấu giá để trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

c. Giá khởi điểm trong quá trình bán đấu giá:

- Mức giá khởi điểm đấu giá do UBND tỉnh phê duyệt trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính phải được công bố công khai trước khi bán đấu giá và là mức giá khởi điểm cho vòng đấu đầu tiên.

- Mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo là mức giá trả cao nhất của vòng đấu giá liền kề trước đó cộng với bước giá theo qui định tại quy chế này.

2. Bước giá: Là một khoảng tiền chênh lệch tối thiểu giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước với mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo và được cố định cho tất cả các vòng đấu.

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 qui định.

Điều 9. Cơ quan được giao ký kết hợp đồng bán đấu giá QSD đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

2. Nội dung cụ thể của Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản theo quy định tại khoản 2 điều 25 Nghị định 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản.

3. Khi ký kết Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá hồ sơ về các thửa đất được đưa ra bán đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ đó. Hồ sơ bao gồm:

a) Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu đất bán đấu giá; Quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);

c) Quyết định phê duyệt giá khởi điểm.

d) Bản đồ địa chính hoặc bản đồ quy hoạch chi tiết trong khu dân cư.

4. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về hồ sơ do tổ chức phát triển quỹ đất đã cung cấp.

Điều 10. Lựa chọn tổ chức bán đấu giá QSD đất:

1. Sau khi giá khởi điểm quyền sử dụng lô đất, thửa đất được đấu giá được phê duyệt, đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá có quyền lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để ký hợp đồng bán đấu giá theo quy định (theo khoản 2, Điều 25, Nghị định 17/2010/NĐ-CP)

2. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp gồm: Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp, doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập và hoạt động theo quy định tại khoản 2, Điều 14, Nghị định 17/2010/NĐ-CP.

Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp áp dụng theo Điều 17, 18, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.

Điều 11. Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt

1. Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt cấp huyện, cấp tỉnh do UBND huyện, tỉnh thành lập, để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất quỹ đất có giá trị lớn, có tính chất phức tạp, hoặc không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, thuộc các dự án do cấp đó quản lý và quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo danh mục đã được UBND cấp mình phê duyệt.

2. Thành phần của Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt phải đảm bảo theo khoản 2 Điều 20 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về Bán đấu giá tài sản.

3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng bán đấu giá trong trường hợp đặc biệt thực hiện theo Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về Bán đấu giá tài sản.

Điều 12. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá QSD đất

1. Tổ chức bán đấu giá tài sản phải niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại nơi bán đấu giá, nơi có thửa đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị

trần nơi có quyền sử dụng đất được bán đấu giá chậm nhất là 30 ngày trước khi tiến hành bán đấu giá.

Trước khi tiến hành đấu giá 30 ngày, đồng thời với việc niêm yết thi phai thông báo công khai thừa đất đấu giá ít nhất 2 lần, mỗi lần cách nhau 3 ngày trên một trong các phương tiện thông tin đại chúng: như đài phát thanh, truyền hình địa phương, báo địa phương, cổng thông tin điện tử của tỉnh và các phương tiện thông tin đại chúng khác;

2. Nội dung thông báo, niêm yết công khai gồm: Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức bán đấu giá; địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng hiện tại, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng chi tiết, thời hạn sử dụng đất; giá khởi điểm bán đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến việc bán đấu giá.

Điều 13. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá QSD đất

Trình tự tiến hành cuộc đấu giá được thực hiện theo Điều 34, Nghị định 17/2010/NĐ-CP và Điều 15, Thông tư 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp.

Điều 14. Thẩm định và phê duyệt kết quả bán đấu giá:

Chậm nhất sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày có kết quả trúng đấu giá, Tổ chức bán đấu giá thông báo bằng văn bản về kết quả bán đấu giá thành cho Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả bán đấu giá. Cụ thể:

1. Giám đốc Sở Tài chính thẩm định và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả đấu giá.

2. Nội dung thẩm định và phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Họ tên, địa chỉ người trúng đấu giá, vị trí và diện tích của thửa đất trúng đấu giá, tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp.

3. Thời hạn thẩm định và phê duyệt kết quả đấu giá không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kết quả đấu giá của tổ chức bán đấu giá.

Điều 15. Thanh lý Hợp đồng bán đấu giá QSD đất

1. Sau khi khách hàng trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất, Tổ chức bán đấu giá tiến hành thanh lý hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Việc thanh lý được lập thành văn bản và có các nội dung chính sau đây:

a) Tên, địa chỉ của Tổ chức phát triển quỹ đất, Tổ chức bán đấu giá.

b) Số lượng thửa đất đã tổ chức đấu giá.

c) Giá khởi điểm của thửa đất; Giá bán thửa đất.

d) Phí, chi phí bán đấu giá QSD đất trong trường hợp bán đấu giá thành và chi phí bán đấu giá QSD đất trong trường hợp bán đấu giá không thành;

e) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

f) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá QSD đất

1. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xác định từ thời điểm quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cấp có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá QSD đất có các quyền và nghĩa vụ sau:
- a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
 - b) Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
 - c) Nộp 100% số tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo đúng thời hạn qui định.
 - d) Thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ được xác định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo qui định của pháp luật.

Điều 17. Các quy định liên quan khác trong quá trình bán đấu giá đất:

- 1. Về rút lại giá đã trả: Theo quy định Điều 38 Nghị định 17/2010/NĐ-CP.
- 2. Từ chối không nhận quyền sử dụng đất:

Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền thuê đất thì quyền sử dụng đất, quyền thuê đất được Tổ chức bán đấu giá xem xét phê duyệt trúng giá cho người trả giá thấp hơn liền kề nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước của người đó ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp từ chối nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng 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 nhận quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất được giao cho một trong số người cùng trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối nhận QSD đất thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trả giá trong các trường hợp nêu trên thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

Khoản tiền đặt trước của người từ chối nhận quyền sử dụng đất thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

- 3. Tổ chức đấu giá lại:

Trong trường hợp khu đất, lô đất hoặc dự án đấu giá không thành thì phải tổ chức đấu giá lại.

Trong trường hợp tổ chức bán đấu giá lại thì trình tự thủ tục bán đấu giá lại được tiến hành như đối với việc bán đấu giá tài sản lần đầu.

Điều 18. Thu, nộp tiền trúng đấu giá

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, chậm nhất sau 03 (ba) ngày làm việc Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp cùng cơ quan thuế có văn bản thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp khác (nếu có) gửi đến người trúng đấu giá.

2. Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí theo quy định bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản tại địa điểm nộp tiền theo thông báo.

Điều 19. Giao đất, cấp GCN QSD đất cho người trúng đấu giá

1. Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện phương án bán đấu giá (trường hợp thuê tổ chức đấu giá chuyên nghiệp) có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Tài nguyên môi trường, các cơ quan liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

2. Căn cứ vào Biên bản bán đấu giá, quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và xác nhận người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc thuê đất. Cơ quan Tài nguyên môi trường trình UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai.

Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường theo thẩm quyền được phân cấp có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã bàn giao đất trên thực địa, trình cấp GCN quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và các giấy tờ liên quan khác theo đúng biên bản đấu giá, quyết định giao đất, cho thuê đất, đăng ký quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, văn bản đấu giá và các giấy tờ có liên quan khác là căn cứ để người được giao đất, cho thuê đất đăng ký QSD đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước

1. Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phương án bồi thường giải phóng mặt bằng và phương án xây dựng kết cấu hạ tầng (nếu có) để thực hiện đấu giá.

b) Phê duyệt kết quả đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo thẩm quyền.

c) Chỉ đạo việc giao đất, cho thuê đất, hoàn thành hồ sơ về đất đai cho người trúng đấu giá.

d) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch đã được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Xây dựng giá khởi điểm, bước giá gửi Sở Tài chính thẩm định.

b) Phê duyệt giá khởi điểm quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền do Hội đồng xác định giá khởi điểm cấp huyện, thành phố trình.

c) Phê duyệt kết quả đấu giá do Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt cấp huyện trình.

d) Thanh toán các khoản phí, chi phí cho các đơn vị, tổ chức liên quan trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

f) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng thời gian theo quy định.

g) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá để giao đất, cho thuê đất về Sở Tư pháp, Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

3. Các sở, ban, ngành của tỉnh có trách nhiệm:

a) Sở Tư pháp:

- Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các văn bản quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này;
- Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp;
- Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá theo thẩm quyền.

b) Sở Tài chính:

- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất và kết quả đấu giá theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Tổ chức phát triển quỹ đất của tỉnh;
- Hướng dẫn việc thanh toán các khoản phí, chi phí cho các đơn vị, tổ chức liên quan trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Tổng hợp kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đấu giá;
- Tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để đấu giá và kiểm tra việc thực hiện;
- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;
- Phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn và chỉ đạo Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thu, nộp tiền trúng đấu giá và giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

d) Sở Xây dựng: Xác định vị trí, thỏa thuận quy hoạch, xác định chi giới đường đỏ, hướng dẫn lập và chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng khu đất.

e) Sở Kế hoạch và Đầu tư: Tổng hợp kế hoạch sử dụng nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất; tham mưu cho UBND tỉnh phân bổ chi tiêu đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất.

f) Cục thuế tỉnh: Phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn chỉ đạo Chi cục thuế, Kho bạc nhà nước cấp huyện thu, nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác của người trúng đấu giá.

g) Kho bạc nhà nước tỉnh: Phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn và chỉ đạo Kho bạc nhà nước cấp huyện thu, nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác của người trúng đấu giá.

Điều 21. Trách nhiệm của Tổ chức phát triển Quỹ đất

1. Trước khi tổ chức đấu giá:

- Quy hoạch, giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng, cắm mốc giới, phân lô, thửa;

- Lập kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Thông báo kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho Tổ chức bán đấu giá;

- Tổ chức hướng dẫn cho khách hàng xem bản đồ quy hoạch và xem đất trên thực địa;

- Cử đại diện tham dự phiên đấu giá do Tổ chức bán đấu giá tổ chức.

2. Sau khi có kết quả đấu giá do Tổ chức bán đấu giá cung cấp:

- Phối hợp với cơ quan có liên quan trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá;

- Hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền mua quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ vào ngân sách Nhà nước;

- Hoàn tất thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

- Chủ trì, phối hợp với Tổ chức bán đấu giá và các cơ quan hữu quan thực hiện giao quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

3. Chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ những nội dung đã công bố khi ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá về quy hoạch, về cơ sở hạ tầng.... để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người trúng đấu giá.

Điều 22. Trách nhiệm của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Xây dựng kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất để bố trí thời gian đấu giá cho phù hợp.

2. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Chương II Quy chế này.

3. Thông báo kết quả đấu giá cho Tổ chức phát triển quỹ đất.

4. Cử người phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất và các cơ quan có liên quan thực hiện giao đất cho người trúng đấu giá.

Điều 23. Điều khoản thi hành

Căn cứ Quy chế này, các Sở, ban ngành, UBND các huyện, thành phố tổ chức thực hiện; trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phản ánh về Sơ Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tuấn