

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VINH LONG**

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

Số: 10./2014/QĐ-UBND

Vĩnh Long, ngày 14 tháng 5 năm 2014

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Số:.....C.....
	Ngày:.....16/5.....

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 Vĩnh Long

VĂN PHÒNG CHỖ	
CÔNG VĂN ĐẾN	
GIỎ	S. NGÀY 16/5
TTHL	

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ 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 Quyết định số 04/2012/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển giao việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất từ Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất của tỉnh, huyện và thành phố sang các tổ chức bán đấu giá trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh Vĩnh Long,

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 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Điều 2. Sở Tư pháp chủ trì phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm triển khai Quy chế này và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy chế.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, các tổ chức bán đấu giá tài sản, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện,

thị, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký và được đăng Công báo tỉnh./. *ly*

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Các Bộ: TC; TNMT; Tư pháp;
- Cục kiểm tra VBQPPL-BTP (để kiểm tra);
- TT.TU; TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH đơn vị tỉnh Vĩnh Long;
- CT; các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP VP.UBND tỉnh;
- Như điều 3 (để thực hiện);
- Phòng KTTH, KTN, NC;
- Lưu: VT, 6.08.02.

531.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trương Văn Sáu

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 Vĩnh Long

(Ban hành kèm theo Quyết định số 10/2014/QĐ-UBND

Ngày 14/5/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây viết tắt là bán đấu giá quyền sử dụng đất); trình tự thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá và cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất); trình tự thủ tục phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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 để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do các Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có ghi nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

2. Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính:

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

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp đất được đưa ra bán đấu giá đã chia lô (thửa) làm nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân đại diện tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đại diện tham gia đấu giá; đối với Tổng công ty thì chỉ được một đại diện của Tổng công ty hoặc một đại diện của doanh nghiệp thành viên được tham gia đấu giá; đối với doanh nghiệp liên doanh thì chỉ được một đại diện của doanh nghiệp đó tham gia đấu giá. Việc cử đại diện tham gia đấu giá phải tuân theo quy định của pháp luật.

4. Tùy từng trường hợp cụ thể, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất sẽ quy định các điều kiện về vốn, kỹ thuật hoặc khả năng tài chính và chuyển giao cho tổ chức bán đấu giá để thông báo cho tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá xem trước khi đăng ký.

Điều 4. Người không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình tại thời điểm diễn ra phiên bán đấu giá.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá nơi thực hiện hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất; cá nhân, tổ chức xác định giá khởi điểm quyền sử dụng đất và các cá nhân khác theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, cá nhân không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 5. Quyền và nghĩa vụ của Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền

a) Yêu cầu tổ chức bán đấu giá không ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá mà chuyển toàn bộ hồ sơ phiên bán đấu giá trong thời hạn chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc kèm theo danh sách tổ chức, cá nhân trúng đấu giá cho Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Yêu cầu tổ chức bán đấu giá thực hiện đầy đủ và đúng nội dung trong hợp đồng ủy quyền đã ký kết.

c) Yêu cầu tổ chức bán đấu giá thanh lý các hợp đồng theo đúng thời gian quy định trong hợp đồng.

d) Yêu cầu tổ chức bán đấu giá bồi thường thiệt hại do lỗi trong khi thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Nghĩa vụ

a) Cung cấp cho tổ chức bán đấu giá toàn bộ hồ sơ có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất đã ký kết hợp đồng.

b) Phối hợp cùng với tổ chức bán đấu giá hướng dẫn các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá xem thực địa vị trí đất được đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Thanh toán các khoản phí, chi phí bán đấu giá cho tổ chức bán đấu giá theo hợp đồng đã ký kết.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá

1. Quyền

a) Yêu cầu Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ chính xác, thông tin giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất được đưa ra bán đấu giá gồm:

- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hoặc chấp thuận cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phương án hoặc quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Sơ đồ vị trí đất được đưa ra bán đấu giá (có thể hiện kích thước từng cạnh thửa đất);

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định giá khởi điểm của quyền sử dụng đất được đưa ra bán đấu giá;

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

b) Yêu cầu Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán các khoản phí, chi phí bán đấu giá theo hợp đồng đã ký kết và thực hiện các thỏa thuận khác trong hợp đồng (nếu có).

2. Nghĩa vụ

a) Thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng nguyên tắc trình tự, thủ tục được quy định trong quy chế này và quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản, chịu trách nhiệm đối với kết quả bán đấu giá.

b) Phối hợp với Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất hướng dẫn các tổ chức, cá nhân xem thực địa vị trí đất được đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất từ khi thực hiện niêm yết và thông báo việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đến trước ngày mở phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất hai (02 ngày).

c) Chuyển toàn bộ hồ sơ phiên đấu giá và danh sách tổ chức, cá nhân trúng đấu giá cho Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá.

d) Ban hành nội quy bán đấu giá.

đ) Thanh lý các hợp đồng đã ký kết theo đúng thời gian quy định.

e) Không được thông tin về danh sách các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo kết quả bán đấu giá có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Sau khi thanh toán đủ tiền sử dụng đất theo giá trị trúng đấu giá và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan, tổ chức, cá nhân trúng đấu giá sẽ được Cơ quan ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất bàn giao đất trên thực địa; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chương II

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

Điều 8. 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 Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức bán đấu giá.

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

a) Tên, địa chỉ của Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất; tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá;

b) Liệt kê diện tích, vị trí thửa đất được đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Giá khởi điểm của quyền sử dụng đất được đưa ra bán đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Thời gian, địa điểm, phương thức chuyển giao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá;

e) Thời gian, 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 hoặc không có tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá;

h) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

k) Những nội dung khác do các bên thỏa thuận;

Điều 9. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức bán đấu giá phải thực hiện việc niêm yết và thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất sau 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Địa điểm và thời gian niêm yết.

Địa điểm thực hiện niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất: nơi tổ chức phiên bán đấu giá, nơi đặt trụ sở của tổ chức bán đấu giá và Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, nơi có thửa đất được ký kết hợp đồng bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất được ký kết hợp đồng bán đấu giá.

Thời gian thực hiện việc niêm yết: chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở phiên bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Thông báo việc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương nơi có thửa đất được ký kết hợp đồng bán đấu giá.

4. Nội dung chủ yếu của bảng niêm yết và thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá;
- b) Thời gian, địa điểm thực hiện bán đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất ;
- d) Giá khởi điểm của quyền sử dụng đất;
- đ) Địa điểm, thời gian xem thực địa vị trí đất được đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- e) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ quyền sử dụng đất;
- g) Địa điểm, thời hạn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- h) Phí hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước.

Điều 10. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 3 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước.

Phí tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

Khoản tiền đặt trước do tổ chức bán đấu giá và Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận quy định, nhưng tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của quyền sử dụng đất được đưa ra bán đấu giá.

Khoản tiền đặt trước được nộp cho tổ chức bán đấu giá (nếu không có thỏa thuận khác).

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Việc ủy quyền được lập thành văn bản và có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

4. Trong trường hợp tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp khoản tiền đặt trước mà trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được khấu trừ vào giá trị tiền sử dụng đất trúng đấu giá.

Nếu tổ chức, cá nhân không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại sau khi phiên bán đấu giá kết thúc chậm nhất 02 (hai) ngày làm việc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Trong trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước thuộc về tổ chức bán đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Tổ chức bán đấu giá chỉ được thu tiền đặt trước của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn tối đa là 04 (bốn) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá.

Điều 11. Rút lại giá đã trả, từ chối mua quyền sử dụng đất được bán đấu giá

1. Rút lại giá đã trả

a) Tại phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên bán đấu giá công bố tổ chức, cá nhân trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của tổ chức, cá nhân trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có tổ chức, cá nhân trả giá tiếp thì phiên bán đấu giá coi như không thành.

b) Tổ chức, cá nhân rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của tổ chức, cá nhân rút lại giá đã trả thuộc về tổ chức bán đấu giá.

2. Từ chối mua:

a) Tại phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất, khi đấu giá viên điều hành phiên bán đấu giá đã công bố tổ chức, cá nhân trúng đấu giá mà tổ chức, cá nhân này từ chối mua thì quyền sử dụng đất được bán cho tổ chức, cá nhân trả giá liền kề nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của tổ chức, cá nhân từ chối mua. Khoản tiền đặt trước của tổ chức, cá nhân từ chối mua thuộc về Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với phiên bán đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trường hợp từ chối mua nêu trên mà có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của tổ chức, cá nhân từ chối mua thì quyền sử dụng đất được bán cho một trong hai tổ chức, cá nhân

trả giá liền kề sau khi đấu giá viên điều hành phiên bán đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của tổ chức, cá nhân từ chối mua thì phiên bán đấu giá coi như không thành.

b) Trong trường hợp tổ chức, cá nhân trả giá liền kề không đồng ý mua thì phiên bán đấu giá coi như không thành.

Điều 12. Hình thức và trình tự tiến hành phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức bán đấu giá và Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận chọn một trong những hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được tiến hành khi có từ hai tổ chức hoặc cá nhân đăng ký tham gia đấu giá trở lên và phải được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia và theo trình tự sau đây:

a) Mở đầu phiên bán đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất; công bố danh sách tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá và điểm danh để xác định tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá; giới thiệu từng quyền sử dụng đất được bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; trả lời các câu hỏi của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá;

b) Đấu giá viên công bố bước giá ngay khi bắt đầu phiên bán đấu giá và có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành phiên bán đấu giá theo thỏa thuận giữa tổ chức bán đấu giá và Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá bắt đầu trả giá từ giá khởi điểm. Sau mỗi lần tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên nhắc lại ba lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi (30) giây. Sau ba (03) lần nhắc lại, nếu không có tổ chức, cá nhân trả giá tiếp thì đấu giá viên công bố kết quả bán đấu giá.

4. Đối với hình thức đấu giá bằng phiếu thì số vòng bỏ phiếu, cách thức tiến hành bỏ phiếu phải được tổ chức bán đấu giá tài sản thỏa thuận với Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp thực hiện cách thức bỏ phiếu nhiều vòng thì mỗi tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Sau khi thu toàn bộ các phiếu đã phát, đấu giá viên công bố mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu mà không công bố tên của tổ chức, cá nhân đã trả giá cao nhất, tiếp tục phát phiếu cho tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Phiên bán đấu giá kết thúc khi không còn tổ chức, cá nhân yêu cầu trả giá tiếp. Nếu có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên cùng trả giá cao nhất, thì đấu giá viên tổ chức đấu giá giữa các tổ

chức, cá nhân cùng trả giá cao nhất để chọn ra tổ chức, cá nhân trúng đấu giá, nếu không có tổ chức, cá nhân trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

5. Lập biên bản đấu giá

Toàn bộ diễn biến của phiên bán đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có xác nhận của đấu giá viên điều hành phiên bán đấu giá, tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức, cá nhân tham dự phiên bán đấu giá.

Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo mẫu 04 ban hành kèm theo Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư Pháp.

Điều 13. Thanh lý hồ sơ đấu giá trong trường hợp đấu giá không thành hoặc không có người đăng ký tham gia đấu giá

Trường hợp đấu giá không thành hoặc trong thời gian thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định mà không có tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức bán đấu giá ra thông báo bằng văn bản cho Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất biết để hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá và tiến hành giao trả lại hồ sơ.

Thời hạn giao trả hồ sơ được thực hiện theo thỏa thuận giữa tổ chức bán đấu giá và Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Thanh toán chi phí đấu giá

1. Trong trường hợp bán đấu giá thành, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải thanh toán cho tổ chức bán đấu giá các chi phí đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp bán đấu giá không thành, hoặc không có tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thì Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải thanh toán cho tổ chức bán đấu giá các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc đấu giá quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

CHƯƠNG III

PHÊ DUYỆT KẾT QUẢ BÁN ĐẤU GIÁ, GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.

Điều 15. Phê duyệt kết quả đấu giá

1. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được biên bản đấu giá thành và các văn bản liên quan kết quả bán đấu giá của tổ chức bán đấu giá, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện) lập các thủ tục theo quy định pháp luật trình Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kết quả bán đấu giá.

2. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình và đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai do cơ quan Tài nguyên và môi trường trình, Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, phê duyệt kết quả bán đấu giá.

Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá, gồm:

a) Tên tổ chức hoặc họ và tên cá nhân, địa chỉ, số Chứng minh nhân dân, số tài khoản của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá hoặc giấy tờ hợp pháp khác thay thế;

b) Vị trí thửa đất;

c) Diện tích đất, loại đất, giá khởi điểm của quyền sử dụng đất;

d) Giá trị tiền sử dụng đất trúng đấu giá;

đ) Tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước và phương thức nộp;

e) Thời gian giao đất, cho thuê đất;

g) Trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên;

h) Các nội dung cần thiết khác.

3. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện) chịu trách nhiệm thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá biết.

Điều 16. Thanh toán tiền trúng đấu giá

1. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức, cá nhân trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất trúng đấu giá theo quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền. Số tiền thanh toán được nộp dưới hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Nếu quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền cho phép tổ chức, cá nhân trúng đấu giá được thanh toán theo kỳ thì tổ chức, cá nhân sẽ thanh toán theo phân kỳ thanh toán được quy định trong quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá.

2. Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì số tiền phải nộp tăng thêm hoặc giảm đi được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền phải} \\ \text{nộp tăng} \\ \text{thêm hoặc} \\ \text{giảm đi} \end{array} = \frac{\text{Giá trị trúng đấu giá}}{\text{Diện tích đất đã công bố trong} \\ \text{hồ sơ đấu giá}} \times \begin{array}{l} \text{diện tích tăng hoặc} \\ \text{giảm.} \end{array}$$

Điều 17. Giao đất thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ số tiền của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện), cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất đã được bán đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ quan có liên quan bàn giao đất trên thực địa theo quyết định phê duyệt cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Việc giao đất trên thực địa phải lập biên bản theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 18. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá

1. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày bàn giao đất thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với Sở Tài nguyên và môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh) hoặc Phòng Tài nguyên và môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện) hoàn thiện thủ tục hồ sơ theo quy định của pháp luật về đất đai trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính);

c) Chứng từ chứng minh tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

d) Các giấy tờ liên quan khác theo quy định của pháp luật.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành về đất đai.

b) Trường hợp nhà nước cho thuê đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành về đất đai sau khi Sở Tài nguyên và môi trường (đối với trường hợp cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với

trường hợp cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện) ký kết hợp đồng thuê đất với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với Sở Tài nguyên và môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện) trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19. Tổ chức thực hiện

Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Cơ quan ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện đúng nội dung quy chế này và các quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản, Luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Tư pháp để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo. / *ly*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Trương Văn Sáu